

Expediente: 057/2026

Denominación: CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE UNA PROMOCIÓN DE 198 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO, “BERROCALES 05” PROMOVIDO POR EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID.

CONSULTAS TÉCNICAS

CONSULTA Nº 10

“Buenos días,

En el dossier de cláusulas técnicas, concretamente en el apartado “4.4. Programa de necesidades: programa inmobiliario”, punto “a”, se indica que la tipología del edificio debe ser de manzana cerrada o semicerrada, con fachadas alineadas a viario al menos en dos frentes de la parcela.

Sin embargo, en los planos adjuntos dentro de la carpeta de documentos técnicos urbanísticos no se señala ninguna alineación obligatoria.

¿Podrían confirmarnos si es obligatorio alinearse a los frentes de parcela? En caso afirmativo, ¿la elección de dichos frentes es libre? Asimismo, ¿sería también obligatorio alinearse al chaflán?

Muchas gracias.”

RESPUESTA Nº 10

El artículo 3.2.4 “Posición de la edificación (RC)” de las normas pormenorizadas del UZPp 2.04 del “Desarrollo del Este – Los Berrocales” establece las condiciones de disposición de las fachadas respecto a la alineación oficial.

CONSULTA Nº 11

“Buenos días,

Se permite la construcción de planta ático acorde a los criterios de las NNUU de retranqueo, etc. sobre las VI alturas del bloque?

Gracias.”

RESPUESTA Nº 11

El artículo 3.2.8 “Altura de la edificación” de las normas pormenorizadas del UZPp 2.04 del “Desarrollo del Este – Los Berrocales” y el artículo 8.4.10 “Altura de la edificación” de las NNUU del PGOUM-97 establecen las condiciones para la construcción de planta ático.

CONSULTA Nº 12

“Buenas tardes. En relación a la experiencia requerida en los últimos años quería consultarles.

Tenemos un edificio de 180 VPO cuya obra finalizó en febrero de 2010. ¿es esta experiencia válida para justificar la solvencia técnica?

Un saludo y gracias.”

RESPUESTA Nº 12

De conformidad con el apartado 6.8 la solvencia técnica debe haberse realizado en los últimos 15 años, contados hasta la fecha de finalización del plazo para la presentación de ofertas, tomando como referencia la fecha del certificado final de obra.

CONSULTA Nº 13

“¿Puede una empresa multidisciplinar (con equipos de arquitectura e ingeniería) presentarse como licitadora principal con un estudio de arquitectura como subcontrata, siempre que cumpla por sí sola con todos los requisitos de participación y las referencias exigidas? En caso afirmativo, ¿pueden los arquitectos de ambas empresas compartir la autoría (firma) del Proyecto y de la DO?.”

RESPUESTA Nº 13

El apartado 6 de las bases establece las condiciones de capacidad y forma en la que se puede concurrir al concurso. Además, los participantes deben tener en cuenta el apartado 21 de las citadas bases en cuanto a la limitación de la subcontratación: *De conformidad con el apartado 20.2 de las presentes bases, el ganador del concurso y adjudicatario posterior del contrato de redacción de proyecto y dirección de obra, no podrá ceder ni subcontratar los trabajos de redacción de proyectos y dirección de obra, salvo la redacción y dirección correspondiente a la ICT.* En consecuencia, la redacción de proyecto y la dirección de la obra no puede llevarse a cabo por subcontratistas, ni podrían compartir la autoría, y por tanto los subcontratistas no podrían firmar el proyecto y la DO. En caso de querer compartir autoría deberían participar en UTE.

CONSULTA Nº 14

“¿Las 75 viviendas acreditadas (Proyecto y DO) deben haber sido firmadas por el arquitecto mientras era ya empleado de la empresa licitadora?

¿El arquitecto que acredita las 75 viviendas debe ser el mismo que firmará el Proyecto y la DO del presente concurso?”

RESPUESTA Nº 14

En relación a la primera parte de la consulta, las condiciones de solvencia establecen que el arquitecto concursante debe haber redactado y haber firmado el proyecto y su dirección de obra. Si el concursante es una empresa, dicha solvencia debe acreditarla la empresa, aunque el certificado final de obra se haya firmado por el arquitecto/s designados.

En relación a la segunda consulta, el arquitecto que acredite la solvencia técnica deberá redactar y firmar el proyecto y la dirección de obra objeto del concurso.

CONSULTA Nº 15

“Para el calculo de la superficie edificada de uso residencial nos surgen las siguientes dudas:

-En el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid puede leerse que: El cómputo de la superficie construida de los espacios exteriores se verá limitado al 10 por 100 de la superficie cerrada de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie construida de espacios exteriores supere el mencionado porcentaje del 10 por 100.

-En el PGOUM los soportales no computan a efectos de superficie edificada. (Capítulo 6.5)

-En las Bases del Concursos se menciona, sin embargo, que para el calculo de la SUPERFICIE CONSTRUIDA (07.03) los soportales computan el 50%.

Nuestra pregunta es qué computa exactamente para el cálculo de la EDIFICABILIDAD PARA USO RESIDENCIAL, que está fijada en las Bases del Concurso en 14.880m² como máximo.

Agradeceríamos mucho una aclaración al respecto.”

RESPUESTA Nº 15

La superficie edificada será calculada de acuerdo al artículo 6.2.3 “Superficie edificada por planta” de las NNUU del PGOUM-97.

CONSULTA Nº 16

“Estamos interesados en presentar oferta al procedimiento de licitación. No obstante, con carácter previo, necesitamos confirmar si la experiencia que pretendemos aportar como referencia permite acreditar adecuadamente la solvencia técnica exigida en el pliego.

El proyecto de referencia fue desarrollado en los Países Bajos, conforme a la metodología de trabajo habitual en dicho país, e incluyó las siguientes fases:

a) Diseño preliminar, equivalente a un anteproyecto.

b) Diseño definitivo Plus, equivalente a un proyecto básico avanzado.

c) Fase de proyecto de ejecución, desarrollada por la empresa constructora bajo nuestra supervisión técnica. Nuestra intervención incluyó el análisis, revisión y comprobación de los detalles constructivos, así como la supervisión de los pliegos técnicos y del presupuesto.

d) Dirección de obra, mediante una supervisión arquitectónica y estética orientada a garantizar la correcta ejecución de la obra y el cumplimiento del proyecto original.

A la vista de lo anterior, les agradeceríamos que nos confirmasen si dicha experiencia puede considerarse equivalente y suficiente a efectos de acreditar la solvencia técnica requerida para participar en el procedimiento.”

RESPUESTA Nº 16

Ver la respuesta número 5.

CONSULTA Nº 17

“Buenos días,

En el dossier de cláusulas técnicas, concretamente en el apartado “4.4. Programa de necesidades: programa inmobiliario”, punto “a”, se indica que la tipología del edificio debe ser de manzana cerrada o semicerrada, con fachadas alineadas a viario al menos en dos frentes de la parcela.

Sin embargo, en los planos adjuntos dentro de la carpeta de documentos técnicos urbanísticos no se señala ninguna alineación obligatoria.

¿Podrían confirmarnos si es obligatorio alinearse a los frentes de parcela? En caso afirmativo, ¿la elección de dichos frentes es libre? Asimismo, ¿sería también obligatorio alinearse al chaflán?

Muchas gracias.

Un saludo,”

RESPUESTA Nº 17

Ver la respuesta número 10.

CONSULTA Nº 18

“1 - ¿Puede una empresa multidisciplinar (con equipos de arquitectura e ingeniería) presentarse como licitadora principal con un estudio de arquitectura como subcontrata, siempre que cumpla por sí sola con todos los requisitos de participación y las referencias exigidas? En caso afirmativo, ¿pueden los arquitectos de ambas empresas compartir la autoría (firma) del Proyecto y de la DO?

2 - ¿Las 75 viviendas acreditadas (Proyecto y DO) deben haber sido firmadas por el arquitecto mientras era ya empleado de la empresa licitadora?

3 - ¿El arquitecto que acredita las 75 viviendas debe ser el mismo que firmará el Proyecto y la DO del presente concurso? En caso de empresas de servicios técnicos, es válido el certificado del promotor certificando la ejecución de los trabajos por el equipo técnico o únicamente se aceptará el certificado final de obra firmado por el arquitecto representante de la empresa?”

RESPUESTA Nº 18

Ver las respuestas números 13 y 14.