

## CONCURSO DE IDEAS PARA EL ESTUDIO DE UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA RESIDENCIAL CON ESTÁNDARES DE CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO

### PROYECTO MADRID 0,0

#### NUEVO DOCUMENTO DE CONSULTAS

1. Nos surgen dudas cuando hablan de las cocinas en el punto cuatro "Consideraciones de diseño de las viviendas" sobre: "No se proyectarán cocinas interiores más que en viviendas de programa funcional reducido que no sean susceptibles de ser cerradas" ¿En qué condiciones puede no ventilar la cocina? ¿Puede ventilar a través del salón? ¿Pueden ser interiores en las viviendas de 2D sin necesidad de ventilar a través de otra dependencia?

El criterio que se indica quiere decir que todas las cocinas deben poder ser cerradas sin ser interiores, por lo que todas las cocinas han de ventilar. En viviendas de programas reducidos, en aras a facilitar la flexibilidad de las viviendas (ya que en principio no se piden viviendas que no puedan tener al menos 2 dormitorios), estas podrán ser abiertas e incluso puede plantearse la vivienda como una vivienda totalmente diáfana, pero con la condición de que, si la vivienda en un futuro de transformara con el número de dormitorios con los que puede contar, su cocina pudiera ser susceptible de cerrarse y por tanto debería cumplir con las condiciones mínimas de superficie y ventilación.

Es decir: no se proyectarán cocinas que no sean susceptibles de cerrarse y solo se proyectarán abiertas cuando se plantee una variante de vivienda flexible.

2. En la Consulta nº 17 se contesta que *"los locales de basuras, aseos, sala multiusos, etc., computan al 100%"*. Sin embargo, en el artículo IV.4.2.5 del Plan General, Evacuación de Residuos, en el punto 2.7 se indica que *"los nuevos edificios de más de 20 viviendas*

**contarán con un espacio apto para el almacenamiento selectivo de residuos a fin de permitir su reciclaje. Este espacio no computará a efectos de la edificabilidad lucrativa con un máximo de 1 m2 por vivienda o por cada 100 m2 construidos de uso lucrativo, debiendo justificarse que no excede del necesario para el correcto desempeño de su función".** Así que, según este artículo, los locales de basuras, hasta de 100 m2 construidos, no computan. ¿Es esto correcto?

**Efectivamente, así es. Lamentamos el error que aparece en la respuesta a la consulta nº 16 publicada con anterioridad.**

**3. ¿Computan a efectos de edificabilidad las escaleras abiertas?**

Sí.

**4. ¿Computan a efectos de edificabilidad las pérgolas en los áticos?**

Sí.

**5. ¿Computan en planta baja los locales técnicos, como son cuartos eléctricos, cuartos de contadores, salas de instalaciones, etc.?**

Sí.

**6. ¿Pueden situarse los cuartos de instalaciones en cubierta, sobre los áticos? Si es así, ¿computarían edificabilidad?**

No. Tal y como se especifica en el artículo IV.3.3.5 del Plan General, por encima de la altura máxima tan solo se podrán situar casetones de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas o similares.

- 7. ¿Computan en edificabilidad las rampas de garaje? En realidad se desarrollan bajo rasante, con lo que entendemos que no computarían, pero en parte de su desarrollo ocupan espacio de planta baja. ¿Este espacio se computa?**

No.

- 8. ¿Es posible, para proporcionar patios a las viviendas situadas en la planta baja, que estos sobrepasen la profundidad edificatoria de 14.5m, como ocurre en el edificio colindante?**

Sí.

- 9. Los patios privados de las viviendas en planta baja, que se sitúen en la alineación exterior bajo las viviendas de planta primera, entendemos que computan al 100% ya que son privados, de uso privado, y están cerrados por 3 de sus lados. En cambio los patios de las viviendas de planta baja que no tienen vivienda encima y son privados, de uso privado, que están ocupando la zona central, entendemos que no computan. ¿Es así?**

Así es.

- 10. En el PERI se dice que el techo del aparcamiento sólo podrá sobresalir de la rasante de la calle en la franja ocupada por la edificación. Dadas las rasantes interiores y exteriores de la urbanización en estas franjas ocupadas por la edificación ¿hay alguna limitación de altura máxima en las partes que emerge dicho garaje?**

Sí. 1 metro desde la cota del terreno hasta el techo de la planta sótano.

**11. En las Ordenanzas se dice que en patios de manzana tiene que haber un acceso de bomberos desde el exterior con una altura mínima de 4 m. Entendemos que esto ya lo debe cumplir el edificio construido, con lo que ¿ya sería suficiente para la manzana y no lo tendríamos que cumplir en nuestra edificación?**

A este respecto se deberá cumplir con lo especificado en el Código Técnico de la Edificación.

**12. Al computar la superficie útil de balcones y terrazas abiertas exteriores se cuenta el 50% de la superficie útil total de los mismos, hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada de dichas viviendas. ¿Es así?**

Tan solo a los efectos del cálculo del Presupuesto de Ejecución Material de la promoción. A los efectos del cálculo de las superficies de la promoción se computarán al 100% y a los efectos del cálculo de la edificabilidad al 100% o al 50% según tengan 3 lados cerrados o menos.

**13. A pesar de que la profundidad edificatoria del edificio es de 14.5m, ¿puede ser mayor la profundidad del parking? ¿Puede ocupar el total de la parcela?**

Sí. La ocupación bajo rasante puede ser del 100%.

**14. ¿Pueden sobrepasar la profundidad de 14.5m, espacios exteriores en voladizo de las viviendas (tipo balcón o galería), hacia el interior de la manzana?**

Sí, en las condiciones especificadas en el plan general. Vuelos abiertos o miradores, con una anchura máxima de 70 centímetros, en un máximo del 60% de la fachada.

**15. ¿Es posible hacer Voladizos cerrados en las fachadas tanto exterior como interior? En caso afirmativo, ¿cuál es su anchura máxima?**

Sí, siempre y cuando tengan la condición de miradores, con una anchura máxima de 70 centímetros, en un máximo del 60% de la fachada.

**16. ¿Es imprescindible que el Parking se ejecute en dos fases también? ¿Deben funcionar las dos partes de forma autónoma, disponiendo de dos salidas independientes? Insistimos en la pregunta 10.**

El aparcamiento también debe de ser susceptible de ser ejecutado en dos fases. Aún así, y teniendo en cuenta este hecho, ambas fases podrían compartir accesos.

**17. En la planta ático, en la que la normativa pide un retranqueo de 3 m., ¿se puede abuhardillar a 45° desde la alineación de fachada?**

No. Tal y como se establece en el artículo IV.3.3.5 del Plan General, la pendiente máxima de la cubierta será de 30°.

**18. La normativa dice que en la planta ático es obligatorio un retranqueo de 3 metros. ¿Es obligatorio en la planta ático el retranqueo respecto a la planta anterior, solo en las fachadas hacia el vial público (fachada principal) o también es necesario el retranqueo hacia el interior del solar (en la fachada posterior de las viviendas)?**

Tan solo se deberá retranquear hacia el vial público.

**19. ¿Las viviendas de la planta ático tienen que ser obligatoriamente duplex?**

No.

**20. ¿Es posible realizar ventilación natural/mixta del aparcamiento subterráneo mediante aperturas en fachada bajo el forjado de la planta baja, desde la calle?**

No. Tal y como se establece en el artículo V.9.3.2 del Plan General, esto tan solo sería posible en un edificio de uso exclusivo.

**21. ¿Es posible mancomunar las cubiertas planas originadas por el retranqueo de la planta ático para instalaciones comunitarias?**

Sí.

**22. Para el cumplimiento del anexo 6, ¿hay algún documento técnico de ayuda para el cálculo de las transmitancias de fachada, huecos, cubierta?**

No. Se deberá proceder según se establece en el Código Técnico de la Edificación

**23. ¿Se va a aplazar la fecha de entrega del concurso o es definitiva?**

No. La ampliación del plazo de consultas se ha debido a la celebración de la jornada del día 9 de enero y no afectará a la fecha de entrega de propuestas.

## **CONCURSO DE IDEAS PARA EL ESTUDIO DE UNA PROMOCIÓN INMOBILIARIA RESIDENCIAL CON ESTÁNDARES DE CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO**

### **PROYECTO MADRID 0,0**

#### **CONSULTAS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO**

- 1. ¿Es necesario que todos los autores del proyecto estén colegiados al momento de presentar el concurso o con que el autor titular ya lo esté es suficiente?**

Todos los coautores de la propuesta deberán estar colegiados en el momento de presentar la propuesta. En el caso de que algún miembro del equipo no estuviera colegiado, tan solo podría formar parte del mismo en calidad de colaborador.

- 2. Soy un arquitecto extranjero colegiado en un Colegio Oficial de Arquitectos de Italia. ¿Puedo participar en el concurso?**

El concurso está restringido a arquitectos colegiados en algún Colegio de Arquitectos de España, con independencia de su nacionalidad.

Los concursantes deberán estar colegiados antes de la fecha de presentación de propuestas, el día 22 de enero de 2015.

- 3. En las bases se indica que se puede presentar la documentación mediante correo o mensajería siempre y cuando sea mediante "correo certificado" indicando el lema y tenemos que indicar que en los envíos certificados es necesario indicar la persona que hace el envío y es obligatorio indicar también el DNI de la misma. ¿Es correcto hacer el envío indicando estos datos?**

Sería deseable que en el paquete que se reciba en la Oficina de Concursos no

aparecieran estos datos. Y que, en última instancia, el correo certificado no fuera interpuesto por el autor de la propuesta. En todo caso, tal y como queda recogido en el punto 12.4 de las bases, El material recibido será desempaquetado y preparado para su examen por personas totalmente ajenas al Jurado, que cuidarán que no se rompa el anonimato de las propuestas, haciendo desaparecer toda referencia al remitente que pudiera haber en los envoltorios de los paquetes o en los albaranes de envío.

**4. ¿Se sabe algo del jurado? ¿Quiénes serán los arquitectos especialistas? Hemos mirado en la web y no hemos sabido ver ningún cambio en el jurado**

Durante los próximos días se cerrará la composición definitiva del Jurado y se anunciará en la página web del concurso.

### **CONSULTAS DE CARÁCTER TÉCNICO**

**1. ¿Podríamos disponer de plantas y alzados en formato dwg del edificio colindante a las parcelas del concurso?**

No se considera relevante esta documentación a los efectos del concurso.

**2. ¿Se van a aportar planos en DWG del entorno y de la urbanización construida?**

No.

**3. ¿Nos enviareis en CAD la topografía del solar?**

No, no se considera relevante a los efectos del concurso.



**4. ¿Se nos podría facilitar una volumetría de la RM 2.3 y RM 2.4?**

No se dispone de esta documentación.

**5. ¿Nos pueden facilitar en CAD los planos de urbanización de las calles colindantes a la parcela RM2 actualizados? ¿Y de todo el conjunto del polígono industrial Los Girasoles? En caso negativo, ¿Dónde podemos encontrarlos?**

No disponemos de esta documentación.

**6. ¿Cuáles son las alturas de la edificación contigua, en planta baja y en plantas elevadas?**

No se dispone de esta información, si bien, del reportaje fotográfico facilitado puede extraerse una aproximación de estas alturas, suficiente a los efectos del concurso.

**7. Dentro de la libertad de diseño que se propugna en el artículo 2º de las bases del Concurso para dar la mayor libertad posible a los concursantes, a fin de evitar fallos sorprendentes como los que alguna vez se dan en este tipo de concursos, en los que a veces resultan premiadas propuestas que incumplen nítidamente las bases de los mismos, se solicita aclaración expresa acerca de si resultarían admisibles propuestas que no se adecuen a las ordenanzas del PERI, es decir, si existe la posibilidad de proponer una ordenación alternativa de la edificabilidad permitida en las parcelas, superando las alturas permitidas, fondos máximos edificables, vuelos, etc. Etc.**

No. Todas las propuestas que no se adecúen a las ordenanzas del PERI en cuanto a alturas máximas, número máximo de plantas, fondo máximo edificable, vuelos, etc., serán descalificadas.

**8. En la Documentación del PERI se asignan 51 Viviendas a cada Parcela,**

**pero los pliegos establecen el máximo en 52.**

El cuadro de característica de las parcelas incluido en el PERI no es vinculante, tal y como se indica en el propio documento. De modo que, confirmamos que el número máximo de viviendas de cada una de las parcelas es 52.

**9. A la hora de valorar las propuestas, ¿se valorará positivamente el máximo número de viviendas o primará la calidad de las viviendas proyectadas?**

El número de viviendas no es un criterio de valoración, es un requerimiento del concurso. Este requerimiento no es excluyente, pero se valorará positivamente que la propuesta se adapte al máximo a los requisitos del programa.

**10. Se habla de 52 pisos por solar, ¿este número es obligatorio o cada equipo puede decidir libremente cuantas quiere disponer (atendiendo no solo a criterios económicos pero también espaciales, medioambientales...)?**

El número de viviendas no es un criterio de valoración, es un requerimiento del concurso. Este requerimiento no es excluyente, pero se valorará positivamente que la propuesta se adapte al máximo a los requisitos del programa.

**11. El programa sugiere un programa funcional con pisos de 2, 3 y 4 habitaciones; ¿sería posible proyectar estudios de 1 habitación al ser una tipología cada vez más demandada?**

No. El programa flexible puede admitir unificar espacios, pero no se admitirán programas más reducidos.

**12. El programa funcional no lo especifica en ningún momento, pero ¿estaría permitido poner en planta baja algunos locales comerciales o en su defecto equipamientos comunitarios?**

En el pliego de prescripciones técnicas no se solicitan locales comerciales ni de equipamiento comunitario que restarían edificabilidad a las viviendas. En cualquier caso, queda a criterio del concursante la inclusión de locales comunitarios.

**13. No nos queda claro si computan o no los soportales. No vemos indicación alguna en las ordenanzas del PERI.**

Tal y como queda establecido en el artículo IV.3.2.2. de las Ordenanzas Generales del PGOU, los soportales, pasos porticados, calados y la parte diáfana de la edificación exterior, libre al acceso público y sin cerramiento no computará como superficie construida. A estos efectos, los soportales interiores de uso colectivo privado y sin cerramiento también tienen la consideración de espacio libre de acceso público.

**14. Los cuerpos volados cerrados no podrán superar la alineación (s/ artículo IV.3.5.3.). Sin embargo en el edificio contiguo vemos un cuerpo volado cerrado que comprende varios huecos y que supera la alineación ¿cómo es posible? Por otro lado, ese artículo parece entrar en contradicción con la propia naturaleza del mirador (según ese artículo un mirador no sería posible). Las preguntas son:**

**¿Se puede superar la alineación con miradores?**

Sí, tal y como se establece en el punto 4 del artículo IV.3.5.3 de las Ordenanzas Generales del PGOU.

**¿Se podría considerar mirador a un cuerpo formado por una sucesión de huecos entre los cuales hay franjas verticales opacas y con franjas horizontales también opacas que cumplan el requisito de ser menores de 50 cm medidos al eje del forjado?**

Sí, tal y como se establece en el artículo IV.3.5.2 de las Ordenanzas Generales del PGOU, y en la figura IV-8 a la que se hace referencia en el mencionado artículo, siempre y cuando su longitud no sobrepase el 60% de la longitud de

la fachada a la que pertenezca, tal y como se establece en el artículo IV.3.5.3 de las Ordenanzas Generales del PGOU, esté acristalado por sus tres lados y su vuelo sea como máximo de 0,70 m.

**¿Se pueden proyectar estos miradores al interior de la parcela, superando el fondo máximo?**

Sí, tal y como se establece en el punto 4. del artículo IV.3.5.3 de las Ordenanzas Generales del PGOU.

**15. Voladizos: la normativa resulta un poco confusa al momento de explicar este tema. Según entiendo en la fachada de interior de manzana no se pueden realizar volúmenes salientes ni abiertos ni cerrados, pero en la fachada de la calle no queda del todo claro si se pueden hacer volúmenes cerrados volados con respecto a la alineación de la parcela y sus dimensiones máximas en caso de poderse. (Viendo el reportaje fotográfico vemos como los otros dos edificios de la manzana se permiten hacer un pequeño vuelo sobre la acera)**

Los cuerpos a los que te refieres de los otros edificios de la manzana tienen la consideración de miradores.

**16. Cada parcela tiene una edificabilidad de 5023.56m<sup>2</sup>. ¿Cómo se computan las superficies para alcanzar esa edificabilidad? Del planeamiento se deduce que las azoteas computan 0 y que las terrazas computan al 50% (además del 100% correspondiente a viviendas, claro). Escaleras y Ascensores también computan 100%. Sin embargo, analizando las viviendas ejecutadas en las Parcelas RM 2.3 y RM 2.4 nos entra la duda, pues siendo un bloque bastante compacto, y con relativamente pocas terrazas, se han llegado a construir 4 viviendas en Planta Baja, además de los locales de basuras, aseos, sala multiusos y, evidentemente, portales. ¿Dónde está el error? ¿Tal vez los locales de basuras no computan? o ¿Las terrazas, que se consideran azoteas?**

Las parcelas edificadas que completan la manzana RM 2 tienen unas

condiciones de altura y edificabilidad distintas a las dos parcelas objeto del concurso.

En cualquier caso, los criterios para el cómputo de la edificabilidad están definidos en el artículo IV.3.2 de las Ordenanzas Generales del PGOU. Las azoteas no computan aún cuando sean transitables o de uso privado; las terrazas computan al 100% si están cerradas por tres lados y al 50% si están cerradas por menos de tres lados; los miradores computan al 50%; los ascensores computan al 100%; en el caso de las escaleras, computan todos sus tramos sobre rasante en proyección horizontal excepto el que conduce al casetón de cubierta; y los locales de basuras, aseos, salas multiusos, etc., computan al 100% cuando están situados en plantas sobre rasante. Los soportales, pasos porticados, calados y la parte diáfana de la edificación exterior, libre al acceso público y sin cerramiento, no computa como superficie construida. A estos efectos, los soportales interiores de uso colectivo privado y sin cerramiento también tienen la consideración de espacio libre de acceso público.

**17. ¿Las terrazas entrantes con frente de peto de vidrio computan al 50% o al 100%?**

Con independencia de la composición de los petos, las terrazas entrantes, al estar cerradas por tres lados, computan al 100% tal y como se establece en el artículo IV.3.2.2 de las Ordenanzas Generales del PGOU.

**18. El pliego técnico especifica que el volumen edificado debe tener como máximo planta baja + 6 plantas + ático retranqueado. La ordenanza no especifica de cuánto debe ser el retroceso del volumen para que valga como retranqueo; ¿sería posible una especificación de éste aspecto?**

Tal y como se especifica en las ordenanzas del PERI, se autorizan los áticos, con un retranqueo mínimo de tres (3) metros medidos en la perpendicular a la línea de fachada.

**19. ¿Existe la posibilidad de edificar bajo rasante la zona del patio**

**mancomunado?**

Sí. La ocupación bajo rasante podrá ser del 100% de la parcela.

**20. La urbanización mancomunada cuenta con un proyecto de urbanización específico, por lo que no debe presupuestarse, ¿es correcto?**

No. Tal y como se indica en el punto 2 del pliego de prescripciones técnicas del concurso, la zona correspondiente a las parcelas RM 2.3 y RM 2.4 ya se encuentra ejecutada, mientras que lo dispuesto para las parcelas RM 2.1 y RM 2.2 es meramente orientativo y su diseño deberá ser objeto del presente concurso. Igualmente, deberá incluirse su coste en el presupuesto de ejecución de la promoción.

**21. ¿Están ya construidas las instalaciones comunes/mancomunadas de la 1ª mitad del solar? ¿Siguen siendo las mismas instalaciones de Piscina, Juegos Infantiles, Jardín, Padel, Acerado perimetral las previstas?**

Tal y como se indica en el punto 2.- del pliego de prescripciones técnicas, existe un proyecto de urbanización del patio de manzana mancomunado. La zona correspondiente a las parcelas RM 2.3 y RM 2.4 ya se encuentra ejecutada, mientras que lo dispuesto para las parcelas RM 2.1 y RM 2.2 es meramente orientativo y su diseño deberá ser objeto del presente concurso.

**22. Parte de las parcelas RM 2.1 y RM 2.2 están ocupadas por una serie de equipamientos mancomunados. ¿Los debemos tener en cuenta?**

Las parcelas objeto del concurso se encuentran en la actualidad libres de cualquier equipamiento. Tal y como se indica en el punto 2.- del pliego de prescripciones técnicas, existe un proyecto de urbanización del patio de manzana mancomunado. La zona correspondiente a las parcelas RM 2.3 y RM 2.4 ya se encuentra ejecutada, mientras que lo dispuesto para las parcelas RM 2.1 y RM 2.2 es meramente orientativo y su diseño deberá ser objeto del

presente concurso.

**23. ¿Los espacios exteriores de las 4 parcelas (RM 2.1, RM 2.2, RM 2.3 y RM 2.4) son de uso común para todo el conjunto RM2?**

Sí, con la lógica excepción de los patios privados de las viviendas de planta baja.

**24. Sólo se habla del mancomunado del patio interior. ¿No hay proyecto mancomunado de los garajes?**

No.

**25. En este mismo sentido, ¿hay una limitación de número máximo de plazas de aparcamiento?**

No.

**26. ¿Cuántas plantas de sótano tiene construido el edificio contiguo?**

No se considera relevante a los efectos del concurso.

**27. En el plano de urbanización vemos como los dos solares de la parte inferior (RM 2.3 y RM 2.4) comparten una rampa de acceso a las plantas de aparcamiento subterráneo; ¿sería posible que esta rampa fuera compartida para toda la manzana o hace falta proyectar una rampa independiente?**

En necesario proyectar una rampa independiente.

**28. En el caso de tener que hacer rampas propias, ¿es posible hacer una sola para los dos solares o el aparcamiento de cada una de las parcelas debe ser proyectado de manera independiente?**

Sí, es posible hacer una única rampa. No obstante, se deberá tener en cuenta

que la promoción podría ejecutarse en dos fases.

**29. ¿El aparcamiento de las parcelas RM2.1 y 2.2 puede estar compartido y que solo sea uno?**

Sí, es posible hacer un único aparcamiento. No obstante, se deberá tener en cuenta que la promoción podría ejecutarse en dos fases.

**30. ¿El edificio de la parcela RM 2.1 debe ser totalmente independiente al de la parcela RM 2.2?**

No, tan solo se deberá tener en cuenta que la promoción podría ejecutarse en dos fases.

**31. En el Pliego de Condiciones se solicita que se cumpla una "reducción de un 10% sobre la demanda máxima de la tabla 2.1" del HE-1, y se pone un ejemplo al respecto, pero parece que sólo se refiere a la "demanda energética de calefacción" que es de la que habla dicho cuadro y no se habla nada de la "demanda energética en refrigeración". ¿No es necesario, por lo tanto, plantear ninguna reducción en los valores de refrigeración?**

No.

**32. ¿Pasará en su día por el bulevar de la calle Londres la ampliación de la línea de metro?**

Esta información no se considera relevante a los efectos del concurso.

**33. ¿Tienen o van a tener alguna regulación urbanística que favorezca la aplicación de criterios bioclimáticos?. Por ejemplo el NO cómputo de superficie de terrazas o espacios cubiertos en orientaciones favorables al soleamiento.**

A día de hoy, no.



**34. ¿Debemos utilizar exclusivamente las soluciones constructivas de las empresas patrocinadoras o se admiten otras marcas? En concreto, nos referimos a los casos en que queramos incluir otras soluciones que no nos ofrecen ellos.**

Los concursantes tienen plena libertad de emplear cualquier tipo de materiales, solución constructiva o sistema de instalaciones, aun cuando las empresas colaboradoras del proyecto no dispongan de ellos. En el caso de que las empresas colaboradoras si dispongan de estas soluciones, el concursante deberá considerar la posibilidad de su utilización, tal y como se recoge en el punto 9 del pliego de prescripciones técnicas.