

**CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA EL
DESARROLLO ARQUITECTÓNICO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
“MANZANA VERDE”. SUNC-R-P.2-A DEL PGOU DE MÁLAGA**

“NUEVOS MODOS DE HABITAR – MANZANA VERDE”

CONSULTAS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO

1. ¿Pueden figurar como coautores, en el equipo encabezado por un arquitecto con título español, arquitectos que aunque estén colegiados en otros países, no tengan homologado el título en España?

Tendrán condición de coautores todos aquellos que compartirán el contrato que, por lo tanto, deberán tener el título expedido en algún país de la Unión Europea o espacio económico europeo, u homologado al español.

En caso contrario tan solo podrán figurar como colaboradores.

2. Soy un arquitecto colombiano con grado otorgado por una universidad reconocida por el RIBA (Universidad Pontificia Bolivariana de Medellín) y con registro arquitectónico ante la Sociedad Colombiana de Arquitectos. También poseo un título de postgrado en Arquitectura por la Universidad de Melbourne en Australia reconocido por el Commonwealth Association of Architects.

¿Puedo participar en el concurso?

Lamentamos comunicarle que no puede participar en el concurso. Los únicos títulos de arquitecto legalmente reconocibles con el título español son aquellos expedidos por los estados miembros de la Unión Europea, Islandia, Liechtenstein, Noruega y Suiza.

En el caso de títulos expedidos en Italia será necesario estar en posesión del “Laurea in Architettura” acompañado del Diploma expedido por el Ministerio de Instrucción Pública después de que el candidato haya superado, ante un tribunal competente, el examen de estado que le faculta para el ejercicio independiente de la profesión de arquitecto.

En el caso de títulos expedidos en Alemania, cuando la duración de los estudios sea inferior a cuatro años (pero al menos tres años) se deberá poder acreditar oficialmente un periodo de experiencia profesional en la República Federal de Alemania de 4 años.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en la siguiente normativa:

Real Decreto 1837/2008, de 8 de noviembre, por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español la Directiva 2005/36/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de septiembre de 2005, y la Directiva 2006/100/CE, del Consejo, de 20 de noviembre de 2006, relativas al reconocimiento de cualificaciones profesionales, así como a determinados aspectos del ejercicio de la profesión de abogado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2008/11/20/pdfs/A46185-46320.pdf>

Real Decreto 967/2014, de 21 de noviembre, por el que se establecen los requisitos y el procedimiento para la homologación y declaración de equivalencia a titulación y a nivel académico universitario oficial y para la convalidación de estudios extranjeros de educación superior, y el procedimiento para determinar la correspondencia a los niveles del marco español de cualificaciones para la educación superior de los títulos oficiales de Arquitecto, Ingeniero, Licenciado, Arquitecto Técnico, Ingeniero Técnico y Diplomado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2014/11/22/pdfs/BOE-A-2014-12098.pdf>

Se adjunta enlace a la guía sobre los procedimientos de homologación y equivalencia regulados por el Real Decreto 967/2014.

<http://www.mecd.gob.es/servicios-al-ciudadano-mecd/dms/mecd/servicios-al-ciudadano-mecd/catalogo/general/educacion/050580/ficha/050580/Guia-RD-967-2014.pdf>

3. **¿Podrían aclarar el alcance de lo dispuesto en el punto 16.2 de las bases? Del modo en el que está redactado este punto, podría tratarse de una cláusula abusiva.**

Tal y como se establece en el punto 16.1 de las bases, los autores conservarán la propiedad intelectual de los trabajos presentados conforme a la Ley de Propiedad Intelectual española, las directivas europeas y el Convenio de Berna, si bien, gracias al punto 16.2, el Ayuntamiento de Málaga se garantiza la posibilidad de desarrollar las propuestas ganadoras del concurso en el caso de que sus autores no pudieran o no quisieran hacerlo.

4. **We are an architectural practice based in Athens, Greece. Is it eligible for us to participate or is it only for architects that are authorised to work in Spain?**

Somos un estudio de Arquitectura con sede en Atenas, Grecia. ¿Nos es posible participar o solo pueden hacerlo arquitectos habilitados para trabajar en España?

Greek architects can also participate in the competition.

Los arquitectos griegos también pueden participar en el concurso.

5. **Somos un grupo de arquitectos (italianos y españoles); graduados, habilitados y colegiados en Milán, Italia.**

Nos preguntamos si estando colegiados aquí es necesario solicitar la homologación de título universitario a través del ministerio, o si existe un procedimiento más rápido (para poder participar en el concurso).

Para participar en el concurso no es necesario tener el título de arquitecto homologado. Es suficiente con estar en posesión de un título susceptible de ser homologado.

En el caso de los arquitectos italianos será necesario estar en posesión del "Laurea in Architettura" acompañado del Diploma expedido por el Ministerio de Instrucción Pública después de que el candidato haya superado, ante un

tribunal competente, el examen de estado que le faculta para el ejercicio independiente de la profesión de arquitecto.

6. The written file that must be delivered, should be in Spanish or it can be also written in English?

¿El documento escrito que debe entregarse, debe estar en español o también puede estar escrito en inglés?

The competition announcement specify that the language of proposals submission will be in spanish. Anyway, proposals submitted in English will also be accepted, and fully understood by most Jury members.

El anuncio del concurso especifica que el idioma de presentación de las propuestas será en español. En cualquier caso, las propuestas presentadas en inglés también serán aceptadas y perfectamente comprendidas por la mayoría de los miembros del Jurado.

7. ¿Es posible adjuntar gráficos, dibujos etc. en la memoria escrita de 10 hojas?

Sí.

8. Apart of the Competition Brief, are there other files in English?

Aparte de las bases del concurso, ¿hay otros archivos en inglés?

Besides, the PERI ordinances are available in English too.

Además, las ordenanzas del PERI también están disponibles en inglés.

9. Respecto a la entrega vía postal de la documentación, como ya saben, cualquier compañía de paquetería exige poner el remitente en el paquete exterior. Al ser un concurso anónimo, ¿cómo debemos efectuar el envío en la zona de remitente para no incumplir con dicho anonimato?

Les aconsejamos que los autores de la propuesta no figuren en ningún lugar de los albaranes de envío o paquetes de las propuestas.

Los concursantes deberán cuidar al máximo que no se rompa el anonimato tanto en el proceso de entrega o envío de propuestas como en el proceso de notificación de las propuestas enviadas por correo. Se recuerda que las propuestas deberán ser enviadas al Servicio de Contratación y Compras de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, Paseo Antonio Machado 12, 29002 Málaga.

10. En las bases se menciona lo siguiente:

“Serán admitidas todas las propuestas depositadas en Correos que lleguen a la Secretaría de la Mesa de Contratación del concurso hasta el momento de la constitución de la Mesa-Jurado, siempre y cuando concurren las dos circunstancias siguientes:

a) que su envío se haya impuesto por correo certificado antes del término del plazo

b) que su envío se haya notificado también antes del término del plazo mediante fax o correo electrónico, con indicación de un número de referencia de imposición que permita identificarlo, y el lema de la propuesta al Servicio de Contratación y Compras de la GMU”

Sin embargo, no encontramos en dichas bases la dirección de correo electrónico del Servicio de Contratación y Compras de la GMU.

La dirección de correo electrónico del Servicio de Contratación y Compras de la Gerencia Municipal de Urbanismo figura en el anuncio del concurso publicado en el DOUE, publicado a su vez en la página web del concurso, y es el siguiente: gmu.contratacionycompras@malaga.eu

11. Indican en las bases que los paneles DIN-A2 deben estar “...montados en tablero ligero de cartón pluma, preferiblemente de color blanco y de 5mm de espesor...”.

Habitualmente trabajamos para todos los concursos con grosores de 10mm. ¿Se admitiría paneles de cartón pluma blanco de 10mm o por el contrario es necesario que sean de 5mm?

Se admitirá cualquier tipo de espesor y color.

La solicitud preferente del color blanco y espesor de 5mm está motivada por la facilidad de la gestión del material tanto en las reuniones del Jurado como en las posibles exposiciones posteriores.

12. ¿Puede un concursante ganar el premio de más de un edificio y por tanto el encargo del proyecto básico y ejecutivo de los mismos?

Sí. Podría incluso, según se establece en las bases, que un único concursante ganara los cinco premios y, por consiguiente, los seis encargos.

13. En relación con los premios, de acuerdo a las bases hay un premio de 12.000 € para cada ganador, ¿son seis premios de 12.000€, uno por cada bloque y uno por la ordenación de los espacios libres?

No, se trata de cinco premios, uno por cada bloque seleccionado. La ordenación y diseño de los espacios públicos, que será encargada a uno de los anteriores premiados según propuesta realizada por el Jurado, no lleva aparejado premio económico.

14. En el punto 13 se indican unos honorarios que varían sensiblemente según el bloque asignado ya que oscilan entre 398.713 € y 47.895 €. ¿Con qué criterio se asignará un bloque a cada ganador puesto que todos concursan por el conjunto de los bloques?

Será el propio Jurado quien realizará la propuesta de adjudicación de cada uno de los bloques y del diseño de los espacios públicos de la etapa I, en base a los criterios establecidos en el punto 12 de las bases.

15. Las bases del concurso especifican que *“Los autores de las propuestas premiadas adquieren el derecho a participar en el posterior procedimiento negociado de contratación para la redacción de los proyectos básicos y de ejecución de los edificios residenciales, según la decisión del Jurado, y uno de ellos, propuesto igualmente por el Jurado, para la redacción del proyecto de ordenación y diseño de los espacios públicos del ámbito, así como la dirección de las obras objeto de este proyecto.”*

¿Quién se presentará a este procedimiento negociado, sólo los seis

concurstantes premiados o aquellos arquitectos a los que quiera invitar el ayuntamiento además de los premiados?

La Ley de Contratos del Sector Público establece que los contratos que se deriven de concursos de proyectos se podrán adjudicar, por procedimiento negociado, a los ganadores de estos concursos.

En el caso que nos ocupa, la negociación se establecerá, tan solo, con cada uno de los ganadores, para el encargo del proyecto del bloque por el que hayan sido premiados. Con uno de estos premiados, a propuesta igualmente del Jurado, se establecerá negociación para el encargo de la ordenación y diseño de los espacios públicos de la etapa I.

16. ¿En el procedimiento negociado, la adjudicación será a la oferta económica más baja?

En los seis procedimientos negociados, la oferta económica no será objeto de baja, la oferta económica será la especificada en las bases para cada uno de ellos.

17. ¿Sólo estarás invitado a ofertar en el proyecto para el que hubieras sido premiado o a todos?

Tan solo para el que hubieras sido premiado.

18. ¿Es necesario preinscribirse en el concurso?

Tal y como se indica en el punto 6.1 de las bases, no será necesaria inscripción previa. La mera presentación de la documentación establecida en la cláusula 7 bastará para presentarse al concurso.

19. ¿Las consultas y sus respuestas tienen carácter vinculante o son informativas y por tanto susceptibles de interpretación?

Las consultas y sus respuestas, publicadas en la página web del concurso, tienen carácter vinculante tanto para el Jurado como para el promotor del concurso. En todo caso, tal y como se explicita en el punto 20.2 de las bases,

el Jurado del concurso es el competente para resolver cuantas cuestiones se susciten durante el desarrollo del mismo, sobre la interpretación, modificación y efectos de las bases.

20. Al establecer relación entre los Colegios de Arquitectos de Málaga y Madrid, ¿pueden participar en el mismo los miembros de sus respectivas Juntas de Gobierno y empleados, así como personas que mantengan algún régimen de asociación con los mismos, o cómo ocurre en otras ocasiones estas personas no pueden presentarse?

Tanto los empleados como los miembros de las Juntas de Gobierno de los Colegios de Arquitectos de Málaga y Madrid son incompatibles para tomar parte en el presente concurso al colaborar en la gestión del mismo, tal y como se explicita en el punto 3.1 de las bases, como asesoría técnica.

21. Hemos leído en la documentación que existe una primera ordenación realizada por Pitch-Aguilera, ¿dicho estudio se puede presentar al concurso, así como cualquier estudio o persona que mantenga con ellos algún régimen de asociación?

Aparte de las incompatibilidades mencionadas en el art. 60 del R.D.L. 3/2011, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, es necesario tener en consideración las condiciones especiales de compatibilidad establecidas en el art. 56.1 del precitado texto legal.

En este sentido, la norma prevé que no podrán concurrir a las licitaciones las empresas que hubieran participado en la elaboración de los pliegos de condiciones técnicas o documentos preparatorios relativos a dichos contratos siempre que su participación pueda provocar restricciones a la libre concurrencia o suponer un trato privilegiado con respecto al resto de las empresas licitadoras.

Las expresadas circunstancias, que implicarían la interdicción para licitar, vienen previstas para impedir que unas empresas puedan establecer a priori unas especificaciones a su medida para que posteriormente ellas fueran las únicas que cumplieran con el perfil pergeñado, impidiendo así la libre concurrencia, u obteniendo una posición de ventaja.

En el presente supuesto, siempre que los técnicos en cuestión no hayan participado en la elaboración de los pliegos de condiciones técnicas ni en los

documentos preparatorios del contrato, no habría inconveniente en que participaran en la licitación del concurso de proyectos.

Ténganse en cuenta que un PERI es un instrumento de planeamiento urbanístico que tiene reconocido, legal y jurisprudencialmente, el carácter de norma jurídica de tipo reglamentario, por lo que una vez publicada su aprobación tiene eficacia “erga omnes” y obliga por igual a todos los afectados.

De esta forma, cualquier técnico con la titulación competente puede redactar, en libre competencia, un proyecto edificatorio que se ajuste a las previsiones del planeamiento urbanístico, debiendo ser resuelto el concurso objetivamente, de conformidad con la baremación prevista en las bases de la convocatoria, en la cual no se atribuye ninguna puntuación por haber colaborado puntualmente en la elaboración del planeamiento urbanístico.

En definitiva, entendemos que el planeamiento urbanístico, en cuanto norma jurídica de general aplicación, no tiene carácter de documento preparatorio del contrato, y además, como señaló la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Cataluña, en su informe nº 12/3013 de 26 de junio, “la participación en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios de un contrato únicamente no implica esta incompatibilidad, si se constata que en ningún caso puede provocar restricciones a la concurrencia en el acceso al procedimiento de contratación, ni situar a las empresas afectadas en una posición de ventaja respecto del resto de empresas licitadoras durante el procedimiento”.

Por lo tanto, consideramos que, la mera colaboración puntual en la redacción de un instrumento de planeamiento urbanístico, no impide a tal colaborador participar en una licitación posterior que tuviera por objeto un concurso de proyectos de edificación en dicho ámbito.

22. ¿Es obligatorio estar colegiado o registrado en un colegio de arquitectos o asociación profesional para poder participar en el concurso? Ya que en las bases no se especifica este requisito y sí se hace mención a él en el Anexo 3.

No es necesario estar colegiado para poder tomar parte en el concurso. Tan solo es necesario estar en posesión del título de arquitecto.

La petición que se realiza a los concursantes de facilitar sus datos de

colegiación, en el caso de que estén colegiados, tiene por objeto simplificar la comprobación del cumplimiento de las condiciones de participación que, insistimos, únicamente consisten en estar en posesión del título de arquitecto.

23. ¿Es posible participar como coautores del concurso los arquitectos colegiados pero que no están dados de alta en el seguro de responsabilidad civil?

Sí.

24. ¿Sería posible el alta del seguro justo antes de la contratación en caso de resultar ganadores?

Sí.

25. En la web del concurso aparece como fecha límite de entrega el 28 de abril, pero en el resumen del pliego de contratación se indica el 2 de mayo contando 90 días desde la fecha de publicación. ¿Podrían aclarar la fecha límite?

Efectivamente, existe un error en el anuncio del concurso en el DOUE en cuanto a la fecha de entrega del concurso.

Se publica en la web la fecha correcta de finalización del plazo de envío de propuestas, el día **2 de mayo de 2017**.

26. Quería saber algunas informaciones sobre los paneles tamaño A2: ¿Tengo que hacer una maqueta o simplemente una sección vertical? Quería saber también si el objeto del concurso es el desarrollo de los espacios públicos o si están incluidas también las viviendas.

El objeto del concurso es el desarrollo arquitectónico de todo el ámbito (12 edificios residenciales) y el diseño de los espacios públicos de todo el ámbito. Las parcelas de equipamiento no son objeto del concurso.

Los concursantes deberán entregar la documentación solicitada en el punto 7 de las bases (Dos paneles DIN-A2 y un dossier escrito de 10 páginas).

No se admitirán maquetas, tan solo la documentación que esté contenida en los dos paneles y en el dossier escrito.

27. ¿Es posible que una misma persona, como autor, envíe varias propuestas o el hecho de participar en una te excluye de poder enviar otras?

Habitualmente, las bases de los concursos recogen expresamente la imposibilidad de que un mismo autor presente varias propuestas o forme parte de equipos distintos. En este caso, en el que esta cuestión no está recogida en las bases no se podrán presentar.

CONSULTAS DE CARÁCTER TÉCNICO

1. El PERI SUNC-R-P.2-A abarca dos polígonos claramente delimitados y según la página 2 de las bases "El ámbito de actuación comprende toda la superficie del Plan Especial". Sin embargo, en el objeto del emplazamiento, página 3, y en el punto 13, páginas 13-14, hacen referencia al polígono I. ¿Me podrían aclarar cuál es la zona de intervención?

El objeto del concurso es el desarrollo arquitectónico y diseño de los espacios públicos de **todo el ámbito**. Etapas I y II. (Ver plano "P-3 PLAN DE ETAPAS.pdf" del PERI)

La etapa I engloba los edificios BL-1.1, BL-1.2, BL-1.3, BL-1.4 y BL-1.5.

La etapa II engloba los edificios BL-2.1 a BL-2.7.

A pesar de que se exige a los concursantes el desarrollo arquitectónico y diseño de los espacios públicos de todo el ámbito, el Jurado propondrá un mínimo de una y un máximo de cinco propuestas ganadoras, e igualmente

propondrá el edificio o edificios concretos de la primera etapa (BL-1.1 a BL-1.5) sobre los que recaerán las contrataciones por procedimiento negociado con los autores de las mismas para la redacción de los correspondientes proyectos básicos y de ejecución.

Igualmente propondrá, de entre las anteriores, la propuesta a cuyo autor se le contratará, por procedimiento negociado, el proyecto de ordenación y diseño urbano de la etapa I.

2. ¿El objetivo del concurso es proponer una tipología de vivienda para cada zona o parcela detallada en el plano de zonificación del PERI?

El objeto del concurso es el desarrollo arquitectónico y diseño de los espacios públicos de **todo el ámbito**. Etapas I y II. (Ver plano "P-3 PLAN DE ETAPAS.pdf" del PERI)

La etapa I engloba los edificios BL-1.1, BL-1.2, BL-1.3, BL-1.4 y BL-1.5.

La etapa II engloba los edificios BL-2.1 a BL-2.7.

3. El objeto del concurso, página 3, es "La selección de las propuestas que aporten las mejores soluciones edificatorias y de ordenación y diseño de los espacios públicos en el ámbito del polígono I de la Manzana Verde, aunque se mantenga la visión unitaria del conjunto de la ordenación del Plan Especial". Pero en la información gráfica aportada aparecen unas volumetrías geoméricamente bien definidas e incluso unos avances del aspecto exterior de los edificios con sus zonas arboladas. ¿Esos esquemas son orientativos?, ¿hasta dónde llegan nuestras soluciones edificatorias?, ¿qué nivel de detalle se recomienda (escalas)?

Todas las volumetrías o diseños del aspecto exterior de los edificios o espacios públicos son meros esquemas orientativos. Los concursantes tienen plena libertad a la hora de realizar sus propuestas, con la única limitación del cumplimiento de la ordenación y las ordenanzas del PERI.

En cuanto al nivel de detalle, no podemos recomendar nada al respecto. Los concursantes son libres de desarrollar la propuesta con el nivel de detalle que

estimen más conveniente, siempre teniendo en cuenta que toda la documentación deberá estar contenida en dos paneles tamaño DIN-A2 y una memoria de un máximo de 10 páginas tamaño DIN-A4.

4. **¿Hay que respetar la zonificación propuesta en el PERI o esta tiene sólo el carácter de proposición y por lo tanto el objeto del concurso es proponer la ordenación de las dos manzanas?**

Los concursantes deberán respetar tanto la ordenación como las ordenanzas del PERI. El objeto del concurso es el diseño de los edificios y del espacio público, pero respetando en todo momento tanto la ordenación como las ordenanzas del PERI.

5. **¿Hasta qué nivel tenemos que acogernos a la propuesta que marcan los planos? ¿Es posible la re-organización de los aparcamientos públicos y privados? ¿Es posible la re-organización de los espacios situados en subsuelo? ¿Es posible la re-colocación de los centros de transformación y otros elementos urbanos?**

Los concursantes deberán respetar la ordenación del ámbito definida en el PERI aprobado.

6. **¿Podrían dar mas detalles sobre el tipo proyecto que se debe proponer para el concurso?**

Los concursantes tienen plena libertad sobre el tipo de proyecto que propongan, si bien, deberían dar respuesta a lo solicitado en el punto 2 de las bases, objeto del concurso, atendiendo a los criterios de valoración definidos en el punto 12 de las mismas.

Igualmente, los concursantes son libres de desarrollar la propuesta con el nivel de detalle que estimen más conveniente, siempre teniendo en cuenta que toda la documentación deberá estar contenida en dos paneles tamaño DIN-A2 y una memoria de un máximo de 10 páginas tamaño DIN-A4.

7. ¿Es necesario realizar algún tipo de propuesta sobre los equipamientos públicos?

No. Los equipamientos públicos no son objeto del presente concurso.

8. 5. Maximum occupancy, expansion, alignment.

In the table, the areas are separated between “Lucrative” and “Social”; still, there is no more detail about the percentages/ratio of: residential and tertiary, in the “Lucrative” area.

5. Ocupación máxima, esponjamiento, alineaciones.

En el cuadro, las superficies están divididas entre “lucrativa” y “social”; Aún así, no existe más detalle acerca de los porcentajes/ratios de: residencial y terciario en la parte “lucrativa”.

The residential building maximum and the tertiary building minimum of each of the sub-areas (plots) are defined at zoning table on page 50 of the PERI memory -01 Memoria (A) (Noviembre 2015) M01.pdf- and in the zoning table stated in map -P1 ZONIFICACIÓN.pdf-.

La edificabilidad residencial máxima y la edificabilidad terciaria mínima de cada una de las sub-zonas (parcelas) están definidas en el cuadro de zonificación situado en la página 60 de la memoria del PERI -01 Memoria (A) (Noviembre 2015) M01.pdf- y en el cuadro de zonificación indicado en el plano -P1 ZONIFICACIÓN.pdf-.

9. About the typologies (number of rooms, etc.) of the apartments. Can you reveal more details about these or it's up to us to propose it?

Sobre las tipologías (número de habitaciones, etc.) de las viviendas. ¿Pueden aportar más detalles al respecto o debemos proponerlas nosotros?

The typology and number of bedrooms is not established for housing. Competitors are free to prepare their own proposals related to this issue.

La tipología y número de dormitorios de las viviendas no está establecido. Los concursantes tienen libertad para desarrollar sus propuestas en este sentido.

10. 6. Maximum building depth.

It's sated that the maximum depth is 14 m, with a maximum setback of 2 m. What do you mean by this "setback"? Because in the drawings, the blocks have 16m, and there are lines 2 m to the interior in each facade, resulting in a 12 m depth. How should we interpret these data? That means that we can, within the 16 m depth stated in the drawings, vary it between 12 to 14 m along the building?

6. Fondo máximo edificable.

Está establecido un fondo máximo edificable de 14 m y un retranqueo máximo de 2 m. ¿A qué se refieren con ese retranqueo? Porque en los planos, los bloques tienen 16 m, y existen líneas 2 m al interior en cada fachada, resultando un fondo de 12 m. ¿Cómo debemos interpretar estos datos? ¿Significa esto que podemos, dentro de los 16 metros de fondo indicados en los planos, variar entre 12 y 14 metros a lo largo del edificio?

The plots have a width of 16 meters, but one of the two interior lines that you are referring is a mandatory alignment of 2m for floors located over ground level (*ALINEACIÓN OBLIGATORIA*) and the other line is 2m of setback (*RETRANQUEO MÁXIMO*) where affected. Then, the maximum depth of the building is 14 meters, or 12meters if the setback permitted of 2 meters maximum is applied.

*Las parcelas tienen una anchura de 16 metros, pero una de las dos líneas interiores a las que está haciendo referencia es una alineación obligatoria de 2 m para las plantas ubicadas sobre rasante (*ALINEACIÓN OBLIGATORIA*) y la otra línea de 2 m marca el retranqueo máximo (*RETRANQUEO MÁXIMO*). De modo que, el fondo máximo del edificio es de 14 metros, o 12 metros si se aplica el retranqueo máximo permitido de 2 metros.*

11. 9. Overhangs of protruding bodies.

It's stated that enclosed overhangs are NOT permitted. Would overhang balconies with some kind of moving shades, be considered as enclosed?

9. Vuelos de cuerpos salientes.

Está establecido que NO se admiten los vuelos cerrados. ¿Podrían ser considerados como cerrados los balcones con algún tipo de sombras móviles?

No.

No.

12. The masterplan must be respected or it can be modified? (location of the buildings, etc.)

¿El plan director (ordenación del PERI) debe ser respetado o puede ser modificado? (Ubicación de los edificios, etc.)

The masterplan must be respected

El plan director (ordenación del PERI) debe ser respetado.

13. En cuanto al fondo edificable es cierto que en las parcelas 1.2, 1.3, 1.4 y 1.5 corresponde con los 14m que se indica en las ordenanzas si tenemos en cuenta el medido en los archivos facilitados y entre las líneas que lo delimitan. En cambio en la parcela 1.1 se entiende que la única limitación es la indicada por las líneas interiores "retranqueo máximo" siendo el fondo entre líneas "límite de zona" de 16m. ¿Podrías aclararnos esta cuestión?

En el ancho de parcela de 16 metros se deberá disponer un edificio con un fondo máximo de 14 metros. Para ello será necesario retranquear la fachada de uno de los lados los dos metros de retranqueo máximo o ambas fachadas,

sumando entre ambos retranqueos dos o más metros.

14. El fondo máximo de 14 metros edificable, ¿incluye los voladizos o serían 14 metros más 1,5 metros de voladizo?

El fondo máximo de 14 metros no incluye los posibles voladizos.

15. Si realizamos una doble fachada que cumpla con el fondo edificable de 14m, el retranqueo máximo y la alineación obligatoria, siendo la función de esta doble fachada principalmente climática, ¿se puede seguir otras líneas de retranqueo para el interior del edificio?

Sí.

16. ¿El retranqueo máximo de 2m se refiere a la planta baja o cualquier planta?

Se refiere a todas las plantas.

17. ¿La alineación obligatoria de 2m se refiere exclusivamente a la planta baja?

Se refiere a todas las plantas.

18. Se dice en la primera tanda de contestaciones a consultas que *“Todas las volumetrías o diseños del aspecto exterior de los edificios o espacios públicos son meros esquemas orientativos. Los concursantes tienen plena libertad a la hora de realizar sus propuestas”*, lo que invita a una deseable libertad de proposición de volumetrías. Sin embargo a continuación se indica: *“con la única limitación del cumplimiento de la ordenación y las ordenanzas del PERI”*.

El cumplimiento estricto de las definiciones del PERI (zonificaciones y alturas máximas admisibles), si se tienen que agotar las edificabilidades, implica hacer exactamente las volumetrías descritas por el PERI.

Lamentamos no poder estar de acuerdo con esta afirmación.

19. ¿Significa lo anterior que no se va a admitir ninguna propuesta que explore volumetrías distintas a las aportadas en el PERI? (incumpliendo por tanto las prescripciones volumétricas del PERI.)

En absoluto, lo que no se admitirá es ninguna propuesta que incumpla las ordenanzas del PERI o modifique la ordenación prevista en el mismo.

20. ¿No sería un concurso de mayor interés el posibilitar un mínimo de flexibilidad en la proposición volumétrica de cada concursante?, cumpliendo el resto de condicionantes del PERI.

Sería un concurso distinto. No entramos a valorar en este momento si tendría mayor o menor interés.

21. ¿Podrían aclarar cómo computan los voladizos?

Tal y como se especifica en el punto 9. Vuelos de cuerpos salientes de las Ordenanzas del PERI, los vuelos computarán, a efectos de edificabilidad y ocupación máxima, según los criterios establecidos en la normativa urbanística del PGOU.

En el artículo 12.2.18. *Cuerpos salientes* de las Ordenanzas del PGOU de Málaga se establece que **los cuerpos salientes abiertos computarán un 50%**, y los balcones o cuerpos salientes abiertos que vuelen menos de 0,50 m no computarán.

En este mismo artículo se establece que tienen consideración de cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto.

22. No se entiende el por qué los vuelos en cada bloque están dispuestos en diferentes fachadas teniendo la misma orientación los bloques. ¿A qué es debido este cambio de vuelos en fachada?

Responde a los criterios de los redactores del Plan Especial de Reforma Interior.

23. ¿Por qué en los planos, el límite de zona no corresponde con la alineación obligatoria?

Se trata de conceptos diferentes, la ordenanza es OA (ordenación abierta), esto es, no alineada: que deja un espacio libre entre la alineación de la edificación y el límite de la parcela. (Independientemente de lo que pase bajo rasante).

La alineación obligatoria se refiere a las plantas sobre rasante. El disponer de una crujía mayor en las plantas bajo rasante facilita la ubicación de un aparcamiento de características razonables.

24. ¿El espacio entre el límite de zona y la alineación obligatoria, se puede edificar o sacar volúmenes como las cajas de escalera o balcones?

En el espacio existente entre el límite de zona y la alineación obligatoria tan solo se permiten vuelos de cuerpos salientes, en las condiciones establecidas en las Ordenanzas del PERI. Igualmente, tal y como se establece en el artículo 2.6 de las ordenanzas del PERI: *“A la superficie resultante de estos retranqueos se le dará necesariamente –en los proyectos de edificación- un tratamiento conjunto con las zonas verdes y espacios libres públicos colindantes”*.

Por otra parte, tal y como se establece en el Art.12.2.18 del PGOU: *“Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja”*.

25. ¿Se permiten jardines privados en planta baja, siempre y cuando no sobrepasen la línea de parcela?

Sí, si bien, en el artículo 2.6 de las ordenanzas del PERI se establece que: *“A la superficie resultante de estos retranqueos se le dará necesariamente –en los proyectos de edificación- un tratamiento conjunto con las zonas verdes y espacios libres públicos colindantes”*.

26. En las edificaciones vienen la alineación obligatoria, a 2 metros el límite de zona y a 3,5 los vuelos permitidos. ¿Realmente cómo funcionan estas líneas ya que en el plan los vuelos máximos son de 1,5 y no de 3,5 metros?

La línea de “vuelos máximos” lo que indica es las fachadas en las que están permitidos los vuelos (de 1,5 m como máximo), no la posición exacta del límite del vuelo. Su posición exacta en el plano debería haber sido a 1,5m de la línea de alineación obligatoria, y a 0,5m hacia adentro de la línea de límite de zona (en los lados largos).

27. ¿Estos vuelos abiertos, pueden apoyar pilares fuera del límite de la zona (hasta 3,5m desde la fachada) o pueden apoyar dichos pilares dentro de los límites de la zona (hasta 2m desde la fachada) o por el contrario no pueden apoyar ningún pilar fuera del límite de la fachada?

No se podrá apoyar ningún pilar fuera del límite de fachada. Recordemos que se trata de vuelos.

28. En las fachadas en las que pone “alineación obligatoria”, ¿es obligatoria en la totalidad de la fachada?

En las ordenanzas del PERI se indica que *“en algunos casos y con el fin de garantizar el adecuado soleamiento de las fachadas de los bloques colindantes dichas alineaciones se establecen como **obligatorias** lo que se indica expresamente en los planos”*. De modo que, en base a la anterior justificación, se podrán admitir propuestas cuyas fachadas se encuentren retranqueadas de esta alineación.

29. ¿Si en esa fachada se coloca un corredor que de acceso a las viviendas, este corredor es la alineación, o no se permite crearlo?

Si el corredor tiene la consideración de vuelo y una anchura máxima de 1,50 metros, podría situarse fuera de la alineación obligatoria.

30. ¿Se pueden crear pequeñas terrazas hacia adentro de la alineación? Si es así, estas terrazas pequeñas al estar abiertas por el frente, ¿cómo computan?

Sí, pueden crearse terrazas hacia el interior de la alineación obligatoria, pero computarán al 100%.

Tal y como se especifica en el punto 9. *Vuelos de cuerpos salientes* de las Ordenanzas del PERI, los vuelos computarán, a efectos de edificabilidad y ocupación máxima, según los criterios establecidos en la normativa urbanística del PGOU.

En el artículo 12.2.18. *Cuerpos salientes* de las Ordenanzas del PGOU de Málaga se establece que **los cuerpos salientes abiertos computarán un 50%**, y los balcones o cuerpos salientes abiertos que vuelen menos de 0,50 m no computarán.

En este mismo artículo se establece que tienen consideración de cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto.

31. Podrían aclarar cómo se calcula el Esponjamiento, referido al siguiente texto:

"Dicho esponjamiento representa el menor volumen que resulta de la aplicación de los índices de edificabilidad respecto al que resultaría por colmatación de la envolvente máxima de la edificación en la hipótesis de aplicación de los porcentajes de ocupación máxima".

¿Es un porcentaje que se aplica directamente sobre la resultante del total de la superficie construida según su superficie de ocupación máxima para cada planta (es decir la envolvente máxima)?

Este "esponjamiento" al que hace referencia el PERI es el resultado de aplicar los porcentajes de edificabilidad, con respecto a la superficie total de la parcela, a cada una de las plantas.

Tal y como se especifica también en el PERI, *"se procurará que este "esponjamiento" no se acumule en una parte de la edificación resultante sino que se distribuya en el volumen edificable total propiciándose el diseño de diferentes "ventanas urbanas".*

¿Qué quiere decir con "el menor volumen"?

Tan solo que se reduce el volumen al reducirse en un tanto por ciento la ocupación máxima por planta.

32. Quería preguntar por el posible esponjamiento de los BL-1.1 y BL-2.1, ya que según veo en las plantas son los únicos dos bloques que no tienen limitaciones de un 50% en las últimas 3-4 plantas como el resto. Sin embargo, en algunas imágenes que se han planteado de la volumetría veo que tienen cierto esponjamiento tanto en el volumen general como en las últimas plantas. ¿Me podrían aclarar este punto?

Esto sucede porque, pongamos como ejemplo el bloque 1.1, su edificabilidad máxima (15.196,72 m²) es menor que la resultante de la limitación de crujía de 14 m (más de 16.800 m²). En este caso la diferencia entre una y otra sería la correspondiente al esponjamiento al que hace referencia.

33. Las pendientes de las rampas ocupan una parte importante de la superficie total de los bloques, puesto que los anchos de los bloques son de escasa magnitud, esto conllevaría a la reducción de plazas de aparcamiento, lo cual en aras de la viabilidad económica de los proyectos que se pretenden realizar, sería conveniente comenzar las rampas de acceso, fuera del ámbito de la "Línea de zona" determinada por el PERI, que delimita la superficie que han de ocupar los bloques.

Puesto que la ordenación del ámbito definida en el PERI aprobado no hace referencia a ello, y tampoco la normativa del PGOU de Málaga: ¿La superficie destinada a Red Viaria interior del ámbito de actuación del propio PERI, puede ser destinada a los accesos a los sótanos para aparcamientos?

Sí, sin perjuicio de que el Jurado pueda valorar positivamente o no el espacio urbano conformado de este modo.

34. En aquellas zonas en las que el PERI no haya previsto zona de acceso a los sótanos, ¿se puede, de manera libre y justificada, elegir la zona por la que se accede a sótanos bajo criterio del técnico proyectante?

No. Se deberá respetar la ordenación planteada en el PERI.

35. En aquellas zonas en las que el PERI haya previsto zona de acceso a los sótanos, y a opinión del técnico proyectante no son las más

adecuadas, siendo fundada esta decisión de modificación de viario interior, y teniendo en cuenta que el PERI expresamente determina que la ordenación de los trazados de las manzanas M1 y M2, "podrán remitirse a Estudio de Detalle si se estimara oportuno su modificación" ¿se puede, de manera libre y justificada, modificar la zona a la que se accede bajo criterio del técnico proyectante?

No. Se deberá respetar la ordenación planteada en el PERI.

36. ¿Es posible cambiar el acceso de los vehículos a los edificios que se indican en el plano E-2.1?

No.

37. ¿Hay que respetar el trazado de los viales secundarios para vehículos?

Sí.

38. ¿Para qué hay que desarrollar la fase 2, si no se construye?

Para ofrecer al Jurado mayores elementos de juicio a la hora de evaluar las propuestas presentadas.

39. ¿Hay que hacer igual hincapié en las 2 zonas, o mas desarrollada la zona 1, que es la que va a ser objeto de los premios y posterior construcción?

Los concursantes tienen plena libertad de desarrollar la propuesta con la estrategia y nivel de detalle que estimen más convenientes.

40. Every team should choose one of the buildings to design (for example BL.1) or every building must be designed?

¿Cada equipo debería elegir uno de los edificios para diseñar (p. ej., BL.1) o todos los edificios deben ser diseñados?

The 12 residential buildings should be designed, as well as free spaces.

Los 12 edificios residenciales deben ser diseñados, al igual que los espacios libres.

41. Apart of the building, we should design the public space as well?

Además de la edificación, ¿deberíamos también diseñar el espacio público?

Yes.

Sí.

42. ¿Hay que realizar una propuesta paisajista de la Etapa 1 y etapa 2 y arquitectónica de todos los edificios salvo los dotacionales, en un dossier A4 y 2 paneles DIN A2, no? Sin embargo solo indican los honorarios de los bloques residenciales de la etapa 1. ¿Qué ocurre con los honorarios de la etapa 2?

Efectivamente, hay que realizar el desarrollo arquitectónico de todo el ámbito (12 edificios) y el diseño de los espacios públicos, igualmente de todo el ámbito. Y toda la documentación deberá estar contenida en dos paneles tamaño DIN-A2 y una memoria de un máximo de 10 páginas tamaño DIN-A4. Las edificaciones de la etapa II (parcelas BL-2.1 a BL-2.7) serán objeto de licitaciones posteriores.

43. ¿Todo esto quiere decir que el concurso es a nivel volumétrico de todas las bloques de las viviendas sin entrar a detallarlas cada una?

No, en absoluto. Los concursantes son libres de desarrollar la propuesta con el nivel de detalle que estimen más conveniente.

44. Respecto a la ocupación máxima hay cierta incongruencia en las bases ya que en algunos casos pone que en las plantas superiores son del 60% y en planos del 50%. ¿Pueden revisar estos datos?

A este respecto, prevalece la información contenida en la memoria y

ordenanzas del PERI sobre la contenida en la capa *00_Textos Esponjamientos* del archivo *02 Planos Información y Propuesta.dwg*.

45. Cuando se habla de % de ocupación por planta. ¿Este % es respecto a la superficie de parcela o a la superficie resultante de la panta con los 14 metros de fondo?

El % de ocupación máxima por planta está referido a la superficie de parcela. En caso contrario no podría agotarse la edificabilidad establecida.

46. En los bloques 1.4, 2.1 y 2.6 la ocupación en parte del edificio es del 35% que se coloca como una torre, pero este 35% no corresponde con la línea de plano. ¿A qué debemos hacer caso, a la línea de plano o a la superficie resultante del 35%?

La ocupación establecida del 35% es una ocupación máxima, que en los casos de las torres, efectivamente, no se puede alcanzar ya que deberá respetarse el área máxima de 14x14 metros (BL-1.4 y BL-2.6).

47. Teniendo en cuenta que el bloque BL-1.1 tiene una superficie de 2.463,86 m² y techo mínimo del terciario es de 2.969,88 m², los 506,02 m² que superan la superficie del solar ¿se entiende que deberán ubicarse en un altillo en planta baja para alcanzar el mínimo o se refiere que pueden ubicarse en otras plantas?

La edificabilidad terciaria deberá situarse en las plantas baja y primera. Se recuerda que la ocupación máxima para las plantas baja y primera de este bloque es del 80% y que la superficie resultante de la aplicar la crujía máxima de 14 metros es de 1.960 m².

48. ¿Hay que diseñar tanto el interior como la volumetría de todos los edificios? ¿De las dos fases? ¿O se trata de elegir sólo uno?

El objeto del concurso es el desarrollo arquitectónico y diseño de los espacios públicos de **todo el ámbito**. Etapas I y II. (Ver plano "P-3 PLAN DE ETAPAS.pdf" del PERI)

En cuanto al nivel de detalle, no podemos recomendar nada al respecto. Los concursantes son libres de desarrollar la propuesta con el nivel de detalle que estimen más conveniente, siempre teniendo en cuenta que toda la documentación deberá estar contenida en dos paneles tamaño DIN-A2 y una memoria de un máximo de 10 páginas tamaño DIN-A4.

49. Teniendo en cuenta que todo el desarrollo de la propuesta debe resumirse en 2 paneles DIN A-2, ¿se trataría de resolver únicamente el diseño a nivel exterior de los edificios y los espacios públicos o habría que definir el número y tipo de viviendas en cada planta de los edificios?

En absoluto se trata de resolver únicamente el diseño exterior de los edificios. El objeto del concurso es el desarrollo arquitectónico de **todo el ámbito**, además del diseño de los espacios públicos.

En cuanto al nivel de detalle, no podemos recomendar nada al respecto. Los concursantes son libres de desarrollar la propuesta con el nivel de detalle que estimen más conveniente, siempre teniendo en cuenta que toda la documentación deberá estar contenida en dos paneles tamaño DIN-A2 y una memoria de un máximo de 10 páginas tamaño DIN-A4.

50. Por lo que parece se pretende que demos una propuesta de urbanización para las dos sub-parcelas, y planteemos tipologías de vivienda que resuelvan todos los bloques de vivienda existentes en ellas. Y luego el Jurado, dará de 1 a 5 premios, para resolver los edificios y otro para el proyecto de urbanización general. ¿Es correcto?

No exactamente. No se pide plantear tipologías de viviendas que resuelvan todos los bloques sino el desarrollo arquitectónico de todo el ámbito, que podrá ser con la misma tipología para todos los bloque o no.

A pesar de que se exige a los concursantes el desarrollo arquitectónico y diseño de los espacios públicos de todo el ámbito, el Jurado propondrá un mínimo de una y un máximo de cinco propuestas ganadoras, e igualmente propondrá el edificio o edificios concretos de la primera etapa (BL-1.1 a BL-1.5) sobre los que recaerán las contrataciones por procedimiento negociado

con los autores de las mismas para la redacción de los correspondientes proyectos básicos y de ejecución.

Igualmente propondrá, de entre las anteriores, la propuesta a cuyo autor se le contratará, por procedimiento negociado, el proyecto de ordenación y diseño urbano de la etapa I.

51. Si es así, parece que la tipología de vivienda sería muy genérica, pues debería adaptarse a cualquier bloque y orientación. Entendemos que no se trata de resolver 5 proyectos de bloque edificatorio con sus viviendas particularizadas, -como si fueran 5 concursos independientes- sino que hay que presentar una propuesta de vivienda flexible que sea extrapolable a todos los bloques (además de la urbanización general). ¿Es así?

No, en absoluto. Los concursantes tienen plena libertad a la hora de realizar sus propuestas, con la única limitación del cumplimiento de la ordenación y las ordenanzas del PERI. Los concursantes son igualmente libres de desarrollar la propuesta con el nivel de detalle que estimen más conveniente, siempre teniendo en cuenta que toda la documentación deberá estar contenida en dos paneles tamaño DIN-A2 y una memoria de un máximo de 10 páginas tamaño DIN-A4.

52. ¿No se pueden presentar de 1 a 5 proyectos (propuestas) para los bloques BL1 a BL5 por separado, correcto?

Los concursantes tienen plena libertad a la hora de realizar sus propuestas, con la única limitación del cumplimiento de la ordenación y las ordenanzas del PERI. Los concursantes son igualmente libres de desarrollar la propuesta con el nivel de detalle que estimen más conveniente, siempre teniendo en cuenta que toda la documentación deberá estar contenida en dos paneles tamaño DIN-A2 y una memoria de un máximo de 10 páginas tamaño DIN-A4.

53. ¿Se trata de desarrollar toda la manzana al mismo nivel de definición o habría que desarrollar a nivel general todo el ámbito y de manera más precisa uno de los edificios?

No podemos recomendar nada al respecto. Los concursantes son libres de

desarrollar la propuesta con el nivel de detalle que estimen más conveniente.

54. ¿Qué programas encajarían en uso social? ¿Se deben ubicar en las plantas bajas o en cualquier planta del edificio?

Locales comunitarios o para asociaciones, etc.

El PERI no establece limitación alguna en cuanto a la ubicación de la edificabilidad social dispuesta en cada una de las parcelas. Las propuestas deberán tener, no obstante, la suficiente flexibilidad como para permitir que algunos de estos “locales” puedan ser de uso exclusivo de los vecinos del inmueble, y que otros de ellos, en cambio, puedan ser usados por todos los vecinos del barrio, con las consecuencias en el aspecto de intimidad que este hecho lleva aparejadas.

55. ¿El número de plantas que recogen los cuadros de las ordenanzas son máximos o de obligado cumplimiento?

Se trata del número máximo de plantas.

56. En las bases se establece un número de viviendas por bloque y una estimación de la superficie de cada vivienda por bloque.

¿Hay que ceñirse al número de viviendas por bloque que se establece o se puede aumentar?

El número establecido es el máximo de viviendas permitidas.

57. Continuando con la pregunta anterior. ¿Hay que ceñirse a la superficie media de las viviendas que pone en las bases (alrededor de 95-100 m²) o, en cambio, se puede aumentar el número de viviendas, o proponer diferentes tipologías de viviendas en función del número de habitaciones?

Se deberá agotar la edificabilidad disponible con el número máximo de viviendas permitido.

Los concursantes tienen libertad para proponer las tipologías que consideren más adecuadas.

58. ¿Podrían aclarar qué porcentaje de las viviendas tiene que ser de VPO?

Tal y como se establece en la memoria del PERI (cuadro de la página 62), el número máximo de viviendas libres será de 160, estando distribuidas, un máximo de 40 en la parcela BL-1.1 y un máximo de 120 en la parcela BL-2.1.

59. En el cuadro de la página 58 de la memoria del PERI -01 Memoria (A) (Noviembre 2015) M01.pdf especifica que el BLOQUE 1.3, con una superficie de 955.02 m²s, el número de viviendas que le corresponde es de 38 viviendas, y el BLOQUE 1.5 le corresponden 26 viviendas. En cambio en el cuadro de la página 60 del respectivo dossier y en el cuadro de zonificación indicado en el plano -P1 Zonificación.pdf pone que el BLOQUE 1.3 le corresponde 26 viviendas y al Bloque 1.5, 38 viviendas teniendo este último menos metros de superficie. Imagino que debe de tratarse de un error y que el correcto debe de ser el de la página 58, ¿no?

Efectivamente, existe un error que se repite en diversos cuadros del documento en los que se intercambian los números de viviendas de los bloques 1.3 y 1.5.

Los datos correctos son: BL-1.3_38 viviendas y BL-1.5_26 viviendas.

60. En la Memoria (A) pág. 58, se dice que el BL 1.3 tendrá 38 viviendas y el BL 1.5 26 viviendas. En ese mismo documento, en la pág. 60, estos datos se intercambian, pasando a tener el BL 1.3 26 viviendas y el BL 1.5 38 viviendas, datos que se repiten en la pág. 62.

Y en la pág. 69, el nº de plazas de parking coinciden con estos últimos datos, así como en las bases, pág. 14, donde se indican 28 viv. para el BL 1.3 y 36 viv. para el BL 1.5.

Pero el dato de nº de aparcamientos de la pág. 60 de la Memoria (A) no coincide con éstos, pasando a 67 y 45, respectivamente.

Por favor, ¿nos podrían aclarar cuántas viviendas se estiman para los bloques BL 1.3 y BL 1.5, así como sus plazas de aparcamiento?

Parecería lógico que fueran 38 para el BL 1.3 y 26 para el BL 1.5, dado que el ratio de m²t (Edif. Viv. media en esas tablas) es concordante

con las superficies edificables que ambos bloques tienen, pero ese dato sólo es así en la pag. 58 de la Memoria (A), en el resto de documentos es al revés, y no concordarían con dicho ratio.

Efectivamente, existe un error que se repite en diversos cuadros del documento en los que se intercambian los números de viviendas de los bloques 1.3 y 1.5.

Los datos correctos son: BL-1.3_38 viviendas (67 plazas de aparcamiento) y BL-1.5_26 viviendas (45 plazas de aparcamiento).

61. ¿Es posible enterrar el estacionamiento público?

Sí, pero exclusivamente en las zonas previstas en el PERI al efecto.

62. Las zonas que entendemos que serían de aparcamiento en superficie en el plano "E-2.1 ESQUEMAS DE CIRCULACION Y ACCESOS A APARCAMIENTO", pero que en los planos "P-1 ZONIFICACION" y "P-2 DOTACIONES" se reflejan como parte de la zona verde, no sabemos si se trata de que esa parte de la zona verde debe de incluir aparcamientos en superficie o se trata únicamente de zona verde a diseñar sin necesidad de incluir esos aparcamientos superficiales.

Las zonas a las que hacen referencia son aparcamientos subterráneos, contemplados en el punto 3.4.5 de la memoria del PERI.

63. ¿Cuántas plazas de aparcamiento son necesarias en los edificios? ¿Se pueden situar solo en plantas bajo rasante o también en planta baja? ¿El número máximo de sótanos es 2?

La dotación de plazas de aparcamientos está especificada en los cuadros situados en las páginas 58, 59 y 60 de la memoria del PERI, y en el punto 3.4.5 de la mencionada memoria.

En cuanto al número de plantas de aparcamiento, todos los bloques dispondrán de dos plantas de aparcamiento, con excepción del bloque BL-2.1 que exigirá tres plantas de sótano, al igual que el aparcamiento localizado en la zona verde ZV-2.4, que igualmente dispondrá de tres plantas.

64. ¿Se aconseja o desaconseja la colocación de viviendas en planta baja?

No, ni una cosa ni la otra, los concursantes tienen plena libertad en este sentido.

65. Para las viviendas de los bloques BL-1.3; BL-1.4; BL-1.5; BL-2.3; BL-2.4; BL-2.5; BL-2.6; BL-2.7; que no tienen asignado terciario, ¿se ha pensado la planta baja, como planta libre o se pueden proyectar viviendas?

Esta cuestión queda a criterio del concursante.

66. ¿Existe alguna distancia máxima sobre la rasante para situar la planta baja?

Sí. Tal y como se establece en el artículo 12.2.27 del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, en ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno.

67. ¿Existe algún tipo de limitación en cuanto al diseño de las viviendas?

Las viviendas protegidas deberán cumplir con lo establecido tanto en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el *Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020* como en la Orden de 21 de julio de 2008, *sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía*. A su vez, todas las viviendas, deberán adecuarse a lo establecido en el *Plan General de Ordenación Urbana de Málaga*. Se incorporan a la documentación técnica del concurso tanto el Decreto como la Orden mencionados y un enlace al PGOU de Málaga.

68. ¿No hay ningún requerimiento de tipos de vivienda en relación a su número de dormitorios? Lo digo porque en la mayoría de bloques, teniendo en cuenta el número de viviendas exigido, se obtienen longitudes de fachada por vivienda de menos de 7 metros, lo cual

dificulta sobremanera que puedan incluirse por ejemplo dos dormitorios si se descuentan además los núcleos de comunicación. Es el caso del BL-1.5, que con una longitud de fachada de 40,35 m, una superficie para vivienda de unos 2400m², y un nº de viviendas a incluir de 26, obtengo una longitud media de fachada de 6,60 m, a lo cual habría que descontar la parte correspondiente de núcleos verticales de comunicación. ¿Es esto posible? porque obtendría este tipo de viviendas en los bloques BL-1.2, BL-1.3, BL-1.5, BL-2.2, BL-2.3, BL-2.4, BL-2.5, BL-2.7.

No existe ningún requerimiento en cuanto a tipos de vivienda en relación a su número de dormitorios, más allá de lo estipulado en la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la que se fija la superficie útil máxima de las viviendas en función del número de dormitorios; un dormitorio (60 m²), dos dormitorios (70 m²), tres dormitorios (90 m²) y cuatro o más dormitorios (la máxima permitida o financiable por los Planes de Vivienda vigentes, en aquellos programas en los que permitan superficies mayores a 90 m²).

En cuanto a la composición y diseño de los bloques, longitud media de fachada por vivienda, etc., lo consideramos objeto del concurso.

69. Deseamos conocer altura mínima de los locales de habitación. Sabemos solo la máxima.

Para las viviendas protegidas, tal y como se especifica en el artículo 4 de la Orden de 21 de julio, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía:

- a) La altura estructural libre mínima en cada planta, medida desde la cota superior del forjado de suelo hasta la cota inferior del forjado de techo será de 2,70 m.
- b) La altura mínima libre general entre pavimento y techo acabado será de 2,50 m.
- c) En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m; en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima

obligatoria.

70. En la Ordenanza del PERI, en el artículo 23 "Condiciones de diseño de la envolvente del edificio" en el punto 4 referente a renovación del aire y ventilación, aparece que "todas las estancias tendrán ventilación directa al exterior". ¿A qué se refiere con estancia? ¿Implica a espacios servidores como cuartos de baños y aseos, o sólo espacios servidos?

Tal y como se especifica en el punto 1 del artículo 12.2.37 del PGOU de Málaga, se entiende por estancia cualquier dependencia habilitada de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

71. ¿Un patio interior sería válido para ventilar directamente al exterior una estancia?

Sí, siempre y cuando tenga la consideración de patio de luces, tal y como se define en el punto 5 del artículo 12.2.37 del PGOU de Málaga.

72. ¿Todos los baños de una misma residencia pueden ser ciegos? (solo ventilados artificialmente).

Sí.

73. ¿Están permitidos los patios abiertos a fachada? En caso afirmativo, ¿es posible su ubicación tanto en fachadas con alineación obligatoria como en aquellas con retranqueo máximo establecido?

Sí, siempre y cuando tenga la consideración de patio de luces mixto, tal y como se define en el punto 5 del artículo 12.2.37 del PGOU de Málaga.

74. En el bloque BL-2.1 no coinciden los límites de la parcela (línea amarilla, Límite de Zona) con el ejemplo ilustrado en los planos P1, P2 y P3, mas precisamente, los volúmenes B+14 están afuera de dicho límite. ¿Cuál es el límite preciso de la parcela del BL- 2.1?

Efectivamente, existe cierta ambigüedad en el grafismo de la parcela BL-2.1. El límite de la misma incluye los seis volúmenes grafiados con B+14, que están grafiados con el tipo de línea correspondiente a *“retranqueo máximo”* y que deberían, tal vez, estar grafiados con el tipo de línea correspondiente a *“alineación obligatoria”*.

75. ¿Es taxativamente requerido el respeto de la silueta en planta de los volúmenes B+14 ilustrados en el plano P2?

Sí.

76. ¿Los núcleos de comunicación y espacios que dan acceso a las viviendas, computan como edificabilidad residencial?

Sí.

En cualquier caso, para el cómputo de la superficie edificable, se estará tanto a lo estipulado en las ordenanzas del PERI como a lo dispuesto en el artículo 12.2.22 del PGOU de Málaga.

77. En lo referido a áticos, ¿existe alguna referencia o especificación al respecto? En el PERI habla sobre cubiertas, pero no si están permitidos áticos o bajo cubiertas.

El PERI no contempla la posibilidad de edificar plantas de ático sobre las plantas permitidas, lo que no quiere decir que las últimas plantas no puedan disponerse con la configuración que el concursante estime más conveniente.

78. Al respecto de la ordenación de volúmenes y alineaciones, según lo expuesto en la propia memoria de PERI, la grafiada en planos posee carácter orientativo, pudiendo ser modificada mediante estudio de detalle, o en este caso el propio concurso de ideas. ¿Puede entenderse de igual modo las secciones viarias, anchos de aceras o aparcamientos?

A pesar de que en la Memoria del PERI (*Artículo 3.2. Descripción de la*

ordenación propuesta) se contempla la posibilidad de modificar la ordenación mediante un Estudio de Detalle, a los efectos del concurso se deberán respetar tanto la ordenación como las ordenanzas del PERI.

79. ¿Se podría cambiar el trazado del vial que divide la manzana en dos?

No.

80. En el bloque BL-1.3 se mencionan 138 m² destinados a uso social, ¿qué quiere decir exactamente uso social? ¿Qué actividades englobaría?

Locales comunitarios o para asociaciones, etc.

81. ¿Se deben ubicar los locales destinados a uso social en planta baja o por todo el edificio?

El PERI no establece limitación alguna en cuanto a la ubicación de la edificabilidad social dispuesta en cada una de las parcelas. Las propuestas deberán tener, no obstante, la suficiente flexibilidad como para permitir que algunos de estos "locales" puedan ser de uso exclusivo de los vecinos del inmueble, y que otros de ellos, en cambio, puedan ser usados por todos los vecinos del barrio, con las consecuencias en el aspecto de intimidad que este hecho lleva aparejadas.

82. ¿Se debe entender cómo máximo o cómo mínimo la superficie indicada en el PERI destinada a uso social?

Las ordenanzas del PERI hablan de edificabilidad mínima para uso social. Se recomienda, en cualquier caso, no exceder esta edificabilidad, en base a la merma de la rentabilidad económica de las promociones.

83. ¿Van a estar obligatoriamente destinados a uso educativo los 3 solares previstos para Dotacional?

El uso concreto al que se destinarán estos tres solares nos está aún decidido

por parte del Ayuntamiento de Málaga.

84. ¿En el caso que los 3 solares previstos para Dotacional tuviesen el mismo uso, podrían reunificarse en un único solar con una superficie total equivalente a la suma de los tres?

No.

85. ¿Podría modificarse la ubicación y forma de los 3 solares previstos para Dotacional?

No.

86. ¿Se podría proponer una reubicación de los elementos de equipamiento?

No.

87. ¿El área señalada para equipamiento en la planimetría de conjunto, determina superficie cubierta o superficie de terreno?

Superficie de terreno.

88. Desearíamos conocer reglamentación relativa a la recolección de residuos en edificios de residencia colectiva.

La recogida de residuos se realiza mediante contenedores convencionales situados en la vía pública, realizándose de un modo selectivo la recogida de papel y cartón, envases y vidrios, mediante contenedores específicos.

89. En las bases se habla de presentar un presupuesto de ejecución de la actuación. ¿Se refiere a toda la parcela, al conjunto de los 12 edificios de vivienda más el espacio público, y también las dotaciones?

Tan solo se refiere al objeto del concurso, los doce edificios residenciales y los espacios libres. Los equipamientos públicos no son objeto del presente

concurso.

90. ¿Puede la propuesta de espacio libre extenderse en el pasillo ferroviario?

El pasillo ferroviario no es objeto del presente concurso.

91. ¿Se requiere un acceso único a cada bloque independientemente de que éste se encuentre luego articulado en torno a 3 portales? ¿O bien cada uno de estos portales ha de tener su acceso directo desde el exterior?

Los concursantes tienen plena libertad a la hora de realizar sus propuestas en este aspecto.

92. En caso de que el acceso general no fuese común para todo el bloque y se dispusiese de accesos independientes para cada portal, ¿podría disponerse el cuarto de basuras de forma unitaria para todos los portales o habría que plantear un cuarto de basuras para cada portal? (esta misma pregunta sería extensible al resto de servicios comunes: conserjería (si es que hay que contar con ella), cuartos de contadores, etc.).

Los concursantes tienen plena libertad a la hora de realizar sus propuestas en este aspecto.

Se recuerda que la recogida de residuos se realiza mediante contenedores convencionales situados en la vía pública, realizándose de un modo selectivo la recogida de papel y cartón, envases y vidrios, mediante contenedores específicos, de modo que los cuartos de basura no tendrán, en la práctica, un uso efectivo en la actualidad.

93. En los cuadros del PERI figura un número de plazas determinado para cada bloque. (3.4.6. Plazas de Aparcamiento Privado). En primer lugar, se indica el mínimo exigido por PGOU Málaga, de 1 plaza por vivienda. De tal modo en el bloque 1.3 resultarían 38 plazas para 38 viviendas lo cual es un dato bastante lógico.

Sin embargo, en las ordenanzas del PERI, se pide un número de plazas

de aparcamiento estimado en base a lotear la edificabilidad equivalente (en el caso del bloque 1.3, 1910m²) respecto a plazas standard de 28,5m², lo cual dan las 67 plazas que se piden para dicho bloque. ¿No sería suficiente con respetar los mínimos establecidos por el PGOUM o es obligatorio llegar a las 67 que indica el PERI?

Es obligatorio respetar la dotación de plazas de aparcamiento establecidas en el PERI, al objeto de poder dar cumplimiento a las exigencias del PGOU. La dotación de plazas de aparcamiento contemplada en el PERI se encuentra justificada en el punto 3.4.6 de la memoria del propio PERI.

94. Entendemos que en el tamaño de plazas ha de adecuarse a lo marcado en el plan general (2,50m. x 5,00 m.), ¿correcto? ¿Han de ser el 100% de plazas de este tamaño? (salvando las que como indica el PGOU estén afectadas por elementos estructurales que pueden disminuir su ancho a 2.25m.)

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento deberán ser de 2,50 x 5,00 m. Tal y como se especifica en el artículo 9 de la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, las dimensiones mínimas, **libres de obstáculos**, deberán ser de 2,50 x 5,00 m.

95. En caso de que el bloque se haya subdividido en portales, ¿es necesario que cada uno de los ascensores de estos portales baje a las plantas de aparcamiento o por el contrario el acceso al garaje puede realizarse de forma independiente con otro ascensor distinto (al igual que sucede habitualmente con las escaleras)?

No es obligatorio que los ascensores que den servicio a las viviendas sean los mismos que den servicio al Garaje, sin perjuicio de que el Jurado pueda valorar positivamente o no el hecho de que los vecinos necesiten de un trasbordo de ascensor para acceder a sus vehículos.

96. ¿Se puede plantear el acceso a los garajes en base a un sistema elevador para coches en lugar de la rampa tradicional? (A diferencia

de otros planes generales, en el caso del de Málaga, no hemos encontrado en la ordenanza ni tampoco en el PERI nada relativo a estos sistemas).

Sí está permitido, si bien, tal y como se especifica en el artículo 12.2.45, punto 3.5, del PGOU de Málaga, el uso de plataformas elevadoras para aparcamientos estará restringido a aquellos casos en los que se disponga de un espacio de espera suficiente en el interior del edificio.

97. Atendiendo al PGOU de Málaga, en la Sección 9-Condiciones Específicas de la edificación de uso aparcamiento, en el apartado 3- Accesos y Circulación interior se indica que los aparcamientos han de disponer de un acceso secundario en función de las dimensiones del mismo. Sin embargo, en el PERI, tanto en la documentación gráfica como en la escrita, únicamente se refleja un único acceso a cada bloque, por lo que no se contempla la aparición de este segundo acceso (entendiendo además que no tendría ningún sentido plantear dos rampas paralelas que ocuparían prácticamente la totalidad de los 16 m. de ancho de parcela.

Tal y como se especifica en el artículo 12.2.45, punto 3.2 apartado d) del PGOU de Málaga, si la superficie total construida es mayor de 6.000 m², el aparcamiento deberá contar al menos con dos accesos bidireccionales.

98. ¿Existe un presupuesto de ejecución material máximo para la urbanización que se proponga?

No.

99. ¿Existe un presupuesto de ejecución máximo previsto para cada uno de los bloques que salen a licitación (o al menos una orientación de coste €/m² estimado para estos bloques)? Creemos que es importante conocer un dato orientativo de cara a pensar el sistema de instalaciones que se proponga, tipos de fachadas, etc.

Si bien no existe ningún presupuesto de ejecución máximo establecido para

los bloques, se deberá tener en cuenta, tanto el carácter protegido de la mayor parte de las viviendas como la consideración de Edificios de Consumo de Energía Casi Nulo que, tal y como establece la legislación vigente, deberán tener todos los edificios que se construyan a partir del año 2020.

100. En referencia a los vuelos de cuerpos salientes abiertos, entiendo según las consultas anteriores que es posible realizarlos en ambas fachadas opuestas, incluso en la fachada con alineación obligatoria, dejando la anchura total máxima posible de la edificación en 17 m. (1,5+14+1,5) incluyendo los dos vuelos, y respetando siempre la línea de zona. Esto sería posible en los bloques 2.7; BI 1.1; BI 2.1. ¿Es esto correcto?

No. Tal solo se admitirán vuelos en los frentes señalados expresamente en el plano de ordenación, tal y como se indica en el punto 9 de la Ordenanza 2.1 del PERI.

101. ¿Se podría proponer un parking subterráneo?

Recordamos que ya está prevista la disposición de aparcamientos públicos subterráneos en las zonas ZV-2.1 y ZV-2.4 (ver plano E-2.1 y punto 3.4.5 de la memoria del PERI).

102. Leemos en la respuestas 13 y 14 del documento recientemente enviado algo que consideramos un error: el fondo máximo del edificio BL 1.1 es de 14 m. Todos los documentos gráficos, los únicos que informan al respecto, establecen líneas de retranqueo máximo, no líneas de retranqueo obligatorio, tenemos entonces que el fondo máximo de dicho edificio es de 16 m., si no se hace uso de tal retranqueo máximo. Comprenderán que a estas alturas del partido tal error es de suma importancia, por lo tanto se requiere una rápida rectificación de tal respuesta.

Tal y como se establece en el punto 6 de la Ordenanza 2.1 del PERI, *“se establece un fondo máximo edificable de 14 m y un retranqueo máximo de la edificación de 2 metros desde la línea de fachada **para todos los bloques**”*.

El fondo máximo del bloque BL-1.1 también es de 14 metros.

103. Cuando hablan de esponjamiento en el PERI, ¿se refieren a que la superficie construida de una determinada planta no debe superar los m² equivalentes al % de ocupación que marque dicha planta respecto al total de la parcela? ¿Esto es así?

Sí, así es. Se refiere al % con respecto al total de la parcela.

104. Atendiendo a la definición de Ocupación máxima por planta presente en el PERI (*“La superficie Construida total en cada planta (incluyendo la destinada a uso social) no podrá superar el porcentaje de ocupación máxima establecida para dicha planta en el cuadro del PERI”*), ¿debemos entender que todo lo que computa a efectos de edificabilidad (incluso vuelos o balcones abiertos que computarían al 50%) computa a efectos de ocupación y que ésta también está limitada?)

Sí.

105. ¿Incluso espacios no climatizados? Entendemos que únicamente el tipo de espacio que no tenga que ser computado a efectos de edificabilidad no entraría en esa comparativa de no superar la ocupación máxima permitida por planta, ¿correcto?

Efectivamente. En cualquier caso, para el cómputo de la superficie edificable, se estará tanto a lo estipulado en las ordenanzas del PERI como a lo dispuesto en el artículo 12.2.22 del PGOU de Málaga.

106. Analizando los conceptos de ocupación máxima por planta y las respuestas dadas a la pregunta 31 de la anterior tanda de dudas, (*“tal y como se especifica también en el PERI, se procurará que este **“esponjamiento no se acumule en una parte de la edificación sino que se distribuya en el volumen edificable total, propiciándose el diseño de diferentes ventanas urbanas / ¿Qué quiere decir con el menor volumen? Tan solo que se reduce el volumen al reducirse en un tanto por ciento la ocupación máxima por planta**”*), nos surge la duda de si se

puede plantear un edificio cuya imagen exterior colmate formalmente todo el volumen posible, a pesar de que luego detrás de esa primera piel aparezcan vacíos/patios o cualquier otra zona NO construida ni cubierta cerrada que haga que la planta correspondiente cumpla el criterio de esponjamiento.

Sí, se puede plantear un edificio así. El PERI establece que *“se procurará” (...), propiciándose el diseño de diferentes ventanas urbanas.*

107. A nivel energético, de composición urbana, funcional etc., esa intención del plan de ordenación de generar “ventanas urbanas en los bloques”, ¿qué es lo que persigue? Entendemos que es una recomendación meramente orientativa y que la expresión formal y compositiva de los edificios es precisamente lo que se busca con este concurso y no debería de atender a condicionantes de ese tipo. ¿O sí debemos de atender? ¿Cómo debemos de interpretarlo? (vamos, si consideramos que no aportan gran cosa esas “ventanas urbanas” más allá de un recurso formal, ¿podemos prescindir de esa idea de composición?)

Los redactores del PERI han adoptado este criterio en base a conseguir una mejor eficiencia energética y del paisaje urbano, estableciendo en el documento que *“se procurará” (...), propiciándose el diseño de diferentes ventanas urbanas.*

Los concursantes tienen plena libertad a la hora de realizar sus propuestas y, en última instancia, será el Jurado quien valore las propuestas en base a los criterios establecidos en el punto 12 de las bases.