

CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES Y ATENCIÓN A LA FAMILIA EN C/ MARCELO MUÑOZ DÍAZ, EN EL DISTRITO DE USERA DE LA CIUDAD DE MADRID.

EXPEDIENTE: 511/2025/04295

Respuestas a consultas planteadas a través de la [web del COAM](#):

Consulta 1

Buenas tardes,

Me pongo en contacto con ustedes en relación al “Concurso de proyectos con intervención de jurado para la construcción de un Centro de Servicios Sociales y Atención a la Familia en C/ Marcelo Muñoz Díaz, en el distrito de Usera de la ciudad de Madrid”.

Somos dos arquitectos jóvenes con gran interés en participar en este tipo de concursos, especialmente en aquellos con una dimensión social tan marcada como el presente. En mi caso, estoy colegiado en el COAIB (Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares).

Nuestra duda principal es si es posible presentarse al concurso sin contar con solvencia económica acreditada, ya que, al no tener un despacho constituido ni experiencia previa suficiente como empresa, no disponemos de esa documentación. Nos gustaría saber si existe alguna vía de participación posible en nuestra situación, o si los requisitos de solvencia nos impedirían optar a la licitación.

Agradeceríamos mucho cualquier orientación que puedan ofrecernos al respecto, ya que en función de ello decidiremos.

La pregunta es: Podemos participar de forma individual como arquitectos o tenemos que constituir un despacho?

Gracias!

Respuesta 1:

Para participar en el presente concurso de proyectos no se exige ninguna experiencia, sino sólo estar en posesión del Título exigido en el apartado 6.1 de las bases administrativas. La experiencia a la que hace referencia el apartado 19.4 de las bases, será un requisito para el contrato posterior que se pueda celebrar y no se exige al autor o autores del proyecto ganador, sino al equipo adicional.

Consulta 2

Buenos días,

- a)** ¿Podrían decirme por favor la ocupación de la parcela? (coeficiente o área de movimiento). No lo encuentro como conjunto de referencias de posición. ¿Es toda la parcela?

Respuesta 2 a):

Sobre rasante la ocupación se define como conjunción de referencias de posición. En el art. 19 (punto 3) de las Ordenanzas de la Memoria del PR 12.202 de c/Añafil (APR.12.03) se señalan las siguientes:

3. La edificación en cualquiera de sus planos de cerramiento vertical o fachadas guardará como mínimo la mayor de las siguientes distancias.
- Distancia a alineación exterior: $H/2$ ó 5 metros.
- Distancia a los linderos laterales: $H/2$ ó 5 metros.

Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios de separación mínimos, las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas o se adosarán al lindero según art. 6.3.13.

- b)** El número de plantas es 3. Pero si tengo tres entradas del edificio (avenida de córdoba, y 2 por las otras dos calles que están +- a 3 metros bajo la primera), ¿desde dónde se toma el nivel de planta baja para establecer esas tres plantas? ¿son tres plantas desde avda. de Córdoba y tres plantas desde las otras 2 calles?

Respuesta 2 b):

Según el art. 19 (punto 2) de las Ordenanzas de la Memoria del PR 12.202 de c/Añafil (APR.12.03), la planta baja se situará conforme al art. 6.6.15 de las NNUU del Plan General.

2. La altura máxima de la edificación (H) será de tres (3) plantas y doce (12) metros medidas desde la cota de nivelación de la planta baja hasta la cornisa. La planta baja se situará de acuerdo con las determinaciones del art. 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Por encima de la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos correspondientes a las instalaciones del edificio.

Según el art. 6.6.15 NNUU (apartado iv), en edificación aislada cuando la parcela tenga tres frentes se tratará como parcela con linderos frontales a calles opuestas:

- iv) Las parcelas con tres frentes que constituyan cabeceras de manzanas, se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas.

El apartado ii) del art. 6.6.15 NNUU que regula las parcelas con linderos frontales a calles opuestas indica lo siguiente:

- ii) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, el nivel de implantación de la planta baja se situará a más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto al punto medio del segmento que une los puntos medios de dichos linderos frontales.

Por tanto, se ha de tomar el punto medio del segmento que une los puntos medios de los dos linderos opuestos (lindero norte y lindero sur). La planta baja se establecerá a más/menos 1,5m respecto de la cota de este punto medio y una vez determinada, la edificación tendrá una altura máxima de 3 plantas sobre rasante, independientemente de donde estén situados los accesos.

- c) Tampoco veo claro el aparcamiento necesario. (1.5 plazas por cada 100 m²) me parece excesivo y en el espacio no edificado 50% máximo y tampoco veo claro si estamos exentos o al menos debemos respetar 1/15 trabajadores +10 plazas.

Respuesta 2 c):

La dotación de plazas de aparcamiento recogidas en el Anexo I son las exigidas en las NN.UU. del PGOUM.

Igualmente, la ficha del Anexo I hace referencia al artículo 7.5.8 Criterios de excepcionalidad del PGOUM.

Consulta 3

Buenos días, sobre el Concurso de Referencia:

En los parámetros urbanísticos facilitados, al establecer la "Nivelación planta baja" se hace referencia al artículo 6.6.12 de la PR.12.202 C/ Añafil que no soy capaz de encontrar. ¿Nos pueden facilitar esa normativa?

Respuesta 3:

La nivelación de planta baja se recoge en el art. 19 (punto 2) de las Ordenanzas de la Memoria del PR 12.202 de c/Añafil (APR.12.03) que remite al art. 6.6.15 de las NNUU.

Consulta 4

Quisiera confirmar si, dentro de esta altura máxima permitida, se deben considerar también los elementos de cubiertas inclinadas que se propongan por diseño, o si estos pueden sobrepasar los 12 m sin que se considere un incumplimiento de la norma, siempre que la altura de la cornisa no exceda dicho límite.

Respuesta 4:

Según el art. 19 (punto 2) de las Ordenanzas de la Memoria del PR 12.202 de c/Añafil (APR.12.03), por encima de la altura máxima solo podrán sobresalir los elementos correspondientes a las instalaciones del edificio.

Consulta 5

Buenos días,

Nos gustaría aclarar los siguientes puntos:

1. ¿Las cotas de altura indicadas en el plano de alineaciones y rasantes son correctas? No parece que concuerden con las del plano en dwg. Puesto que el desnivel es muy relevante en este proyecto sería necesario aclarar al menos las cotas en las esquinas del solar.
2. ¿Los retranqueos obligatorios se pueden incorporar al espacio público o es necesario su vallado y privatización?

Muchas gracias.

Respuesta 5:

1. Las cotas utilizadas como referencia serán las reflejadas en el plano de "alineaciones y rasantes" facilitado.

2. Es de aplicación el artículo Artículo 6.10.17 Cerramientos de las NNUU del Ayuntamiento de Madrid. En concreto el apartado 2 indica:

Las parcelas podrán cerrarse en sus linderos con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura indicada se medirá, en cada lindero, desde la rasante del terreno de la parcela considerada, si bien, cuando las parcelas colindantes se encuentren por debajo de dicha rasante, la parte opaca del cerramiento no podrá superar una altura de cuatrocientos (400) centímetros medidos desde la rasante del terreno de estas, completándose el resto del cerramiento con protecciones diáfnas.

Consulta 6

Hola,

Quería saber si hay q resolver el aparcamiento en parcela. si es así, cuantas plazas serían las demandadas por tipo de vehículo para este tipo de establecimiento?

Saludos cordiales

Respuesta 6:

La dotación de aparcamiento es decisión de los equipos concursantes, sabiendo que: Esta dotación de plazas de aparcamiento que están recogidas en el Anexo I son las exigidas en las NN.UU. del PGOUM.

Igualmente, la ficha del Anexo I hace referencia al artículo 7.5.8 Criterios de excepcionalidad del PGOUM.

Por otra parte, la estimación del número de trabajadores de acuerdo con el programa de necesidades para cada una de las zonas que conforman el nuevo equipamiento es la siguiente:

- 1.- CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES DEL DISTRITO DE USERA, 52 trabajadores.
- 2.- C.A.F: CENTRO DE APOYO A LAS FAMILIAS, 12 trabajadores
- 3.- Otro recurso social, 18 trabajadores.

Consulta 7

Estimados,

De acuerdo con lo establecido en el Art. 19.3 de la norma:

- Separación de la edificación respecto a la alineación exterior: $S \geq H/2$ o **5 m** (**H = altura de coronación**)
- Separación respecto a las parcelas colindantes: $S \geq H/2$ o **5 m** (**H = altura de coronación**)

*Me permito consultar si, en el caso de un proyecto cuya altura de cornisa es de **12 m**, resulta posible mantener la separación de **5 m** como válida, o si al aplicar la relación (**H/2 = 6 m**) esta se convierte en la condición mínima exigible, tanto frente a la alineación exterior como respecto a las parcelas colindantes.*

Respuesta 7:

Sobre rasante la ocupación se define como conjunción de referencias de posición. En el art. 19 (punto 3) de las Ordenanzas de la Memoria del PR 12.202 de c/Añafil (APR.12.03) se señalan las siguientes:

3. La edificación en cualquiera de sus planos de cerramiento vertical o fachadas guardará como mínimo la mayor de las siguientes distancias.

Distancia a alineación exterior: $H/2$ ó 5 metros.

Distancia a los linderos laterales: $H/2$ ó 5 metros.

CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES Y ATENCIÓN A LA FAMILIA EN C/ MARCELO MUÑOZ DÍAZ, EN EL DISTRITO DE USERA DE LA CIUDAD DE MADRID.

EXPEDIENTE: 511/2025/04295

Respuestas a consultas planteadas a través de la [web del COAM](#):

Consulta 8

Tenemos dos consultas:

1) Hemos realizado un cálculo para los aparcamientos vehiculares nos da un mínimo de: $(3.500 \text{ m}^2 / 100) * 1,5 = 52,5$ plazas (se redondeará a 53 plazas) pero se menciona la posibilidad de una exención parcial o total de estas obligaciones, según lo establecido en el artículo 7.5.8 de la normativa. En ese sentido, el concurso prevé el cumplimiento a cabalidad del número de o hay otra directriz?

2) De acuerdo a las condicionantes de separación de la edificación (Separación de la edificación respecto a alineación exterior: $S \geq H/2$ o 5 metros -donde H es la altura de coronación- y Separación respecto a las parcelas colindantes: $S \geq H/2$ o 5 metros) en el quiebre sobre la avenida Córdoba debemos aplicarla de acuerdo a la geometría de ese elemento o podemos partir de la línea de lindero ortogonal.

3) En relación con el Anexo IV del modelo de compromiso de constitución de una Unión Temporal de Empresas/Profesionales, quisiéramos confirmar si es válido presentar dicho compromiso entre dos personas físicas, ambas tituladas y habilitadas para participar, pero que actualmente no están dadas de alta como empresarios individuales ni como sociedad.

De resultar seleccionados para la segunda fase o adjudicatarios del contrato posterior, sería nuestra intención constituir formalmente una UTE o una sociedad.

Agradecemos confirmación sobre la validez de este planteamiento y si sería admisible modificar el modelo de Anexo IV para reflejar que ambas partes son personas físicas.

Saludos,

Respuesta 8:**Respuesta 8.1)**

La dotación de plazas de aparcamiento recogidas en el Anexo I son las exigidas en las NN.UU. del PGOUM.

Igualmente, la ficha del Anexo I hace referencia al artículo 7.5.8 Criterios de excepcionalidad del PGOUM.

Respuesta 8.2)

Según el plano P.2.1-Alineaciones y Rasantes del PR.12.202 C/ Añafil, publicado en la Plataforma del Sector Público, las alineaciones exteriores de la parcela son todas excepto el lindero con la "estación de servicio". El lindero de la parcela que presenta un entrante debe ser considerado según dicho plano y lo indicado en la Ordenanza (art. 19.3)

Respuesta 8.3)

Es válido presentar el compromiso del modelo del Anexo IV por dos personas físicas, y sí deben adaptar el modelo de compromiso del Anexo IV al efecto.

Consulta 9

Buenos días,

Nos gustaría aclarar la solvencia técnica exigida para la adjudicación del contrato de servicios. En el documento de las bases menciona lo siguiente:

"Se exige además la siguiente experiencia: como mínimo los anteriores integrantes del equipo deben acreditar haber realizado al menos 1 trabajo de redacción de proyecto, en los últimos quince años en una obra de importe de al menos 3 millones de euros (sin IVA). Se considera como trabajo de estas características los siguientes:

- La redacción de proyectos de edificación (obra nueva) hasta su fase de proyecto de ejecución (CPV: 45.210000-2 Trabajos de construcción de inmuebles)."

¿Se considera por tanto acreditada la solvencia si se acredita haber redactado un proyecto completo (anteproyecto+proyecto básico+proyecto de ejecución) de al menos 3M de euros o debe además acreditarse la posterior dirección de obra?

Gracias y un saludo,

Respuesta 9:

La experiencia a la que hace referencia el apartado 19.4 de las bases, será un requisito para el contrato posterior que se pueda celebrar y no se exige al autor o autores del

proyecto ganador, sino al equipo adicional. Se trata de la redacción de un proyecto de ejecución de al menos 3 millones de euros.

Consulta 10

Buenas tardes.

Estoy interesado en participar en el concurso (en el barrio de Usera) publicado en el COAM de Madrid

Mí duda es respecto a los requisitos de admisión.

Soy arquitecto graduado (grado superior) y habilitado al ejercicio de la profesión en Italia, he homologado mi título y habilitación aquí en España y me he inscrito en el Colegio de Arquitectos de Valencia (adjunto documentación).

¿Con estos requisitos puedo participar a este concurso?

Muchas gracias

Un saludo

Respuesta 10:

Sí, puede participar. Las bases indican que para participar en el presente concurso de proyectos no se exige ninguna experiencia, sino sólo estar en posesión del Título exigido en el apartado 6.1 de las bases administrativas.

Consulta 11

Buenos días,

Respecto a la documentación que hay que presentar para la Fase 1, queríamos saber si es necesario la presentación de TODAS las plantas generales del proyecto, incluidas las plantas de sótano. O se puede valorar la explicación del proyecto mediante las plantas más representativas.

Muchas gracias.

Un saludo.

Respuesta 11:

En el documento de las Bases Administrativas del concurso, en el apartado 9. Documentación a entregar por los concursantes, esta especificado el contenido de la documentación gráfica de la propuesta que debe ser presentada.

Consulta 12

Hola, en relación a la Altura de pisos (art. 7.10.7) - 3m entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese: aplica también a pasillos o zonas de circulación con falso techo? gracias

Respuesta 12:

En piezas no habitables (pasillos o zonas de circulación, aseos, etc.) se admite una altura libre >2,20m (art. 6.6.13 NNUU)