

**CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN, DIRECCIÓN DE OBRA Y DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS (5 LOTES) EN EL DISTRITO DE VICÁLVARO DE MADRID PROMOVIDO POR EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO.**

Exp.: 142/2019  
 Ref.: 5dfarquitectos4/2019/dron

### CONSULTAS TÉCNICAS

Consultas formuladas hasta el 7 de febrero de 2020

#### CONSULTA Nº 1

*"1.1 Revisando la documentación facilitada nos surgen dudas respecto al número de viviendas que se piden en cada lote.*

*Si tomamos como ejemplo las parcelas de los lotes cuya tipología correspondería a torre (lotes 1, 3 y 4), veremos en las fichas de características urbanísticas (Pliego de condiciones técnicas, Anexo I) que a la parcela correspondiente al lote 1 le corresponden 3 edificaciones vinculantes (A, B y C) con una edificabilidad máxima de 4.100m<sup>2</sup> cada una (12.300m<sup>2</sup> en total), y a las parcelas de los lotes 3 y 4, les corresponden 2 edificaciones vinculantes con 4.100m<sup>2</sup> de edificabilidad cada una, es decir 8.200m<sup>2</sup> de edificabilidad total a cada parcela. Sin embargo, en el anexo II "Programa de viviendas", cuando hace referencia al lote 1, solo menciona 2 edificios (B y C) y en los lotes 3 y 4, hace referencia a una única torre de 4.100m<sup>2</sup> de edificabilidad, lo que daría un reparto de 45 viviendas por torre, que coincidiría, en principio, con el plan de necesidad aportado en el pliego, que para el lote 1 solicita 90 viviendas en la promoción y para los lotes 3 y 4, 45 viviendas respectivamente. Pero si partimos de esta interpretación de los pliegos, estaríamos entrando en contradicción con lo marcado por las fichas urbanísticas que establecen 3 torres en la parcela 1 y 2 torres en las dos restantes.*

*Otra opción es partir de las fichas urbanísticas y establecer que a la parcela 1 le corresponden 3 torres y, por tanto, 30 viviendas por torre (90 viviendas en total, mínimo), y en las dos parcelas restantes, 2 torres con 23 viviendas cada una. En este caso, si cumplimos con la norma de no superar los 110m<sup>2</sup> construidos por vivienda,*

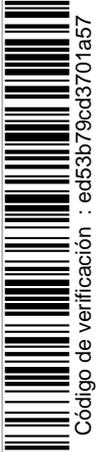
*1.2. ¿Qué primaria más, cumplir con el número de viviendas solicitadas en el pliego sin aumentarlo (aunque indica mínimo), o agotar la edificabilidad de la parcela?*

*1.3. No obstante, en el pliego indica que el número de viviendas para cada lote es "mínimo", por lo que podrían obtenerse más viviendas en cada lote si se agota la edificabilidad".*

#### RESPUESTA

1.1. Con el fin de resolver la cuestión planteada deberá tener en cuenta la documentación facilitada.

Por un lado, las "fichas de características urbanísticas", son fichas que definen qué Ordenanza particular de zona es de aplicación a cada una de las **Manzanas**



Código de verificación : ed53b79cd3701a57

residenciales de vivienda colectiva. Su contenido representa una síntesis de las determinaciones aplicables a cada una de estas Manzanas.

Por ejemplo, el Lote 1 "Cañaverl 08 (T10 BC)", se ubica en la Manzana denominada T10, y el Lote 2, "Cañaverl 09 (M34 B)", se ubica en la Manzana denominada 34.

Por otro lado, están las parcelas propiedad de **EMVS** en las que promueve la edificación.

**Por lo tanto, los conceptos de Manzana y Parcela son diferentes.**

Así, las Manzanas que define y desarrolla el Plan están formadas por una o más parcelas, como puede verse en la documentación facilitada.

Los planos de parcela "**desarrollo del Este-El Cañaverl. Situación, ordenación y dimensiones**" definen la geometría de cada una de las parcelas de **EMVS**, correspondiente a cada uno de los lotes / promociones de vivienda.

Como se ha explicado, estas parcelas forman parte de diferentes Manzanas, a las que les corresponde una determinada Ordenanza Particular, pudiendo incluir una o más edificaciones.

**En este sentido, el número de viviendas que se solicita en cada lote (mínimo), es el fijado en el Anexo II "Programa de viviendas / Plan de necesidad" de cada uno de los mismos.** Y en las Fichas se fija la distribución de edificabilidad por usos y tipologías.

Por tanto, la interpretación que están haciendo de que a la parcela del lote 1 le corresponden 3 edificaciones NO es correcta. De los planos "**fichas de características urbanísticas**" y de "**situación, ordenación y dimensiones**" se deduce que le corresponde 2 edificaciones a esta parcela denominada T10-BC. Otro tema es que la Manzana T 10 contenga 3 edificaciones, pero no la parcela propiedad de **EMVS**.

1.2 El número de viviendas que se fija en el Programa inmobiliario específico de cada lote es mínimo.

Los criterios de adjudicación son los establecidos en el apartado 16 del Anexo I del pliego de condiciones particulares.

1.3. Por supuesto. Es lo óptimo.

## **CONSULTA Nº 2**

*"2.1. Los huecos de ascensores se contabilizan al 100% como superficie construida de elementos comunes a repartir proporcionalmente entre las viviendas? La duda surge porque según el PGOU, no computan como superficie edificable.*

*2.2. En cuanto a la variación de los porcentajes de viviendas, hay respondida una pregunta con un porcentaje mayor de 3D. En el caso del Lote 1, con un máximo de 90 viviendas, las de 4D deben ser el 10%, es decir 9. La variación del 5% supone un intervalo de 8,55 a 9,45. Se puede entender que al redondear ese intervalo quede entre 8 y 10 viviendas?*

## **RESPUESTA**

2.1. Tienen que diferenciar el concepto de **superficie edificable**, que atiende a las NNUU del PGOUM-97 a efectos de Licencia Urbanística, del concepto de **superficie**



Código de verificación : ed53b79cd3701a57

construida de la vivienda a efectos de obtención de Calificación Provisional/Definitiva.

Por tanto, la forma de medición de la superficie construida de elementos comunes a repartir proporcionalmente entre las viviendas, atenderá al artículo 6 “superficies” del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid (Decreto 74/2009, de 30 de julio).

2.2. Sí.

### **CONSULTA Nº 3**

*“1.1. En las Ordenanzas Particulares de la zona, Capítulo 6) Condiciones de edificabilidad y Edificación, dice que la Altura Máxima será el resultado de multiplicar por 3,2 el número máximo de plantas autorizado. En el caso de B+9 contabilizamos la baja como una más y por tanto serían 10 plantas por 3,2 o serían 9?”*

1.2. *¿Y la planta ático no se puede contabilizar, verdad?*

### **RESPUESTA**

1.1. Conforme al artículo 4.6 apartado 3 del PP Sector UZP 2.01 “El Cañaveral”: *“cuando el cómputo de la altura se define por el número de plantas, se tendrá en cuenta que computan como tales: la planta baja (incluso cuando se trata de plantas porticadas), y las plantas de piso”.*

En el anexo II del pliego de prescripciones técnicas en cada uno de los lotes se ha especificado el número de plantas.

Por lo tanto, en el caso de B+9, para calcular la altura máxima en metros, medida a la línea de cornisa del edificio, será el resultado de multiplicar 3,2 por 10 plantas.

1.2. En atención al apartado 8 del artículo 6.6.15 “Planta” de las NNUU del PGOUM-97:

*“Ático: Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma.”*

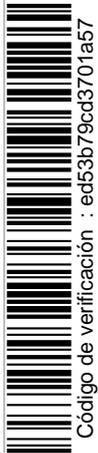
Conforme al artículo 4.6 apartado 3 del PP Sector UZP 2.01 “El Cañaveral”:

*“No se consideran como plantas, a efectos de cómputo de alturas, las plantas situadas bajo rasante, los áticos y los pabellones bajo cubierta”.*

De su propia definición la “planta ático” no se considera a efectos de cómputo de alturas.

### **CONSULTA Nº 4**

*“En el Pliego se habla de número de viviendas mínimo, ¿este número es vinculante o se puede ampliar el número de viviendas dentro de la edificabilidad prevista?”*





**RESPUESTA**

Tal y como establece el pliego de prescripciones técnicas el número de viviendas es mínimo, por lo tanto, se puede ampliar dentro de la edificabilidad permitida en cada una de las parcelas.



Código de verificación : ed53b79cd3701a57

<http://www4.emvs.es/licitacion/verificadorCopiaAutentica.do?codigoVerificacion=ed53b79cd3701a57>