

Relación completa y anónima de las consultas técnicas y aclaraciones realizadas

1 – Examinando la documentación, nos surge una duda acerca de la adaptación de los edificios a las parcelas y sus posibles volumetrías. Concretamente, los lotes 9 y 10 presentan dos volúmenes separados destinados a Mercado y Centro de Salud, con los planos de ordenación indicando alineaciones obligatorias.

¿Es obligatorio respetar esas exigencias de volúmenes separados o podemos considerar el perímetro como una envolvente y trabajar con los datos máximos de edificabilidad, alturas y demás como únicos condicionantes?

Los volúmenes de diferentes usos deben ser independientes.

Es decir, ¿podemos plantear el edificio de viviendas + terciario + mercado o el de residencial + terciario + centro de salud como volúmenes únicos con todos los usos incluidos en su interior?

No.

Como consideración general, ¿las exigencias geométricas - alturas, alineaciones,... - son estrictamente obligatorias o pueden ser obviadas si su alteración puede ser justificada como mejora para la propuesta?

Como consideración general SON OBLIGATORIAS cualquier propuesta que no lo respete queda sujeta a la valoración y aceptación por parte del jurado.

2 – Respecto al lote 6, ¿el uso terciario oficinas es obligatorio?

Sí.

En la sección genérica del edificio del lote 6 que facilitáis se marca bajo rasante el aparcamiento y el comercial, ¿significa que dicho uso terciario podría ubicarse ahí, asegurando por supuesto la correcta ventilación e iluminación natural?

Se marca únicamente bajo rasante el uso de aparcamiento.

3 – ¿Las alineaciones obligatorias indicadas en planta en la información de los lotes son de obligado cumplimiento?

Sí.

Concretamente en los lotes 9 y 10 el mercado y el centro de salud aparecen como pastillas separadas del edificio de viviendas y terciario. ¿Podría proponerse una única volumetría aglutinando todos los usos en un solo volumen en cada uno de los lotes, como parece que se propone desde la organización del concurso, y no separando físicamente la pastilla de mercado y centro de salud?

No.

Aparentemente la idea propuesta desde la organización representa un mercado ocupando el patio del edificio de viviendas. ¿Es esto posible?

No.

4 – Respecto al aparcamiento bajo rasante del lote 6:

4. 1. Con el número de plazas mínimo de 177, el cómputo por plaza respecto a la superficie total de las 2 plantas, no llega ni a 30 m², incluyendo trasteros, escaleras, ascensores, rampas, etc. ¿Existe algún margen de permisividad en el número mínimo de plazas y/o trasteros?

Tal y como se indica en el resumen de las directrices, la volumetría definida en sección no es vinculante, por lo que habrá que atender al resumen de directrices del Lote 06, en el cual se indica un número mínimo de plazas de aparcamiento bajo rasante es de 177 y el número mínimo de trasteros en bajo rasante es de 150. Además en la ficha de control del Lote 06, en el desglose de tipos de vivienda y superficies, bajo rasante se indica una superficie útil total y una superficie construida de garajes y una superficie construida de trasteros.

4.2. La situación anterior cobra más sentido si las rampas de acceso se colocan al exterior de la línea de parcela, en el perímetro exterior. No sé si es eso lo que quiere decir la frase, un tanto ambigua, "El acceso al garaje se realizará desde la vía perimetral exterior al límite de parcela."

En el resumen de directrices se indica que "el acceso al garaje se realizará desde la vía perimetral exterior de parcela", es decir, desde el vial indicado según plano, pero en ningún caso se indica que las rampas de acceso se coloquen al exterior de la línea de parcela.

5 – Respecto a el Lote nº 6, según el plan director el edificio propuesto es un bloque de 15 plantas, bien mi pregunta es si se puede realizar un bloque en manzana abierta con patio privado, en forma de U, por ejemplo, o L.

Se establecen unas alineaciones obligatorias que en el caso del LOTE 06 se fija en cuatro lados. Por ello cada concursante atenderá a respetar las directrices fijadas en el resumen del lote (número mínimo de viviendas, de plazas de garaje, de aparcamiento, superficie construida según directrices, etc.). Cualquier otra consideración quedará sometida a la procedencia y valoración por parte del jurado.

6 – Respecto al lote 06. Por encima de la altura de 51.1 m a cara inferior del último forjado, ¿pueden aparecer las cajas de escaleras instalaciones, paneles solares, o es una cota de coronación total?

Sí, se puede.

¿Se pueden proyectar Planta baja +16 respetando la altura máxima? $(2.9 \times 16) + 4.7$

En el Lote 06, en las condiciones de volumen y posición, en el apartado de altura máxima de la edificación se indica que hay que cumplir una de las dos condiciones, bien que el número de plantas sea igual a baja + 15 ó bien, cumplir que la altura máxima de la edificación sea 51,1 m desde la rasante de calle hasta la cara inferior del último forjado. Además de lo anterior, habrá que respetar los criterios fijados en el artículo 2.1 sobre el Decreto 65/2007, sobre las normas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, artículo 4, apartado 3, alturas libres.

7 – Según las Normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, en el artículo 4, apartado 2 dice lo siguiente:

Superficies mínimas de las piezas

| | ECK | EC | K |
|--------------------|-----|----|---|
| Un dormitorio | 22 | 16 | 7 |
| Dos dormitorios | 24 | 18 | 7 |
| Tres dormitorios | 26 | 18 | 8 |
| Cuatro dormitorios | 28 | 20 | 8 |

7.1. En el caso de elegir la opción ECK (Estar + Comedor + Cocina), ¿puede ventilar esa Cocina a través del salón??, es decir, ¿es un espacio diáfano que incorpora las tres piezas y la cocina ventila a través del salón? ¿o, por el contrario, necesito una pared separadora entre Estar-Comedor y Cocina, y ésta tiene que ventilar directamente a fachada??

Si se considera una pieza ECK (Estar+Comedor+Cocina) se entiende que ventilará desde la pieza. Si se introduce un tabique y se separa la cocina del resto, entonces no se consideraría una única pieza, sino que serían dos EC (Estar+Comedor) y K (Cocina).

7.2. Existe una contradicción en el documento “Resumen de directrices **Lote 06**”, en el apartado “Condiciones de volumen y posición”, al fijar el parámetro de ocupación, que dice lo siguiente: “La planta baja será libre sobre pilotes”.

En cambio, en la página siguiente, donde aparece el plano de planta dice “Terciario en planta baja”.

Entonces, ¿el Terciario va en planta baja, la planta baja será libre o el terciario irá integrado en el edificio en otra planta???

Como se especifica en las directrices del Lote 06 “La planta baja será libre sobre pilotes”, y el uso terciario podrá estar en las plantas superiores a la de acceso según la propuesta presentada por cada concursante.

8 – Desearía realizar las siguientes consultas en referencia al lote 5 del concurso.

8.1. El acceso al garaje, ¿puede plantearse desde las fachadas suroeste ó sureste? o ¿por el contrario está determinado en un punto específico?

No hay ningún punto concreto determinado salvo que como se indica en las directrices del concurso “El acceso al garaje se realizará desde la vía perimetral exterior al límite de la parcela”.

8.2. ¿Puede plantearse un único punto de acceso al garaje? ó por Normativa ¿se exigen 2 entradas-salidas?

Dependiendo de la solución arquitectónica cada concursante siempre y cuando respete las directrices marcadas en el concurso y la normativa del código técnico.

8.3. Medición de altura máxima. Interpretamos a la vista de la sección A del Plan Director, que la altura máxima en la fachada Sureste (cota + 533,80 m) puede mantenerse en toda la longitud de fachada Sureste. ¿Es correcto?

Sí, ya que deberá cumplirse una de las dos condiciones siguientes:

Que la altura máxima tal y como se especifica en las directrices del concurso deberá cumplir que el número de plantas es igual a baja + 7 ó que sea de 26,3 m desde la rasante de calle hasta la cara inferior del último forjado.

8.4. Superficie útil de las viviendas. El cuadro de superficies útiles de cada tipo de vivienda entendemos que es máximo. ¿Es correcto?

Sí.

Es decir, ¿podría plantearse por ejemplo una vivienda de 2 dormitorios VPT con menos de 60m² si cumpliera el resto de condicionantes de Normativa en cuanto a tamaño de dormitorios, cocina, etc.?

Sí.

8.5. Medición superficies. ¿Es correcto computar el 50% de la superficie de las terrazas exteriores que se diseñen?

Sí, ya que se debe contemplar lo indicado en el artículo 2.1 sobre el Decreto 65/2007, sobre las normas de Calidad y Diseño para las Viviendas de Protección Pública en Castilla-La Mancha, artículo 2, apartado 1 a): "... incluyendo el 50% de la superficie de suelo de sus espacios exteriores de uso privativo tales como terrazas, balcones, tendaderos, porches u otros de análoga naturaleza, hasta un 10% de la superficie cerrada..."

8.6. Altura máxima. Dado que el solar es triangular con cotas de rasante diferentes en cada vértice, y según la pregunta nº 3, nos podrían indicar en qué punto de cada fachada se toma la referencia de rasante? ¿En cada vértice? Entendemos que el Plan Director fija la rasante para las fachadas Sureste en el vértice Sur. ¿Es correcto considerar la rasante para la fachada Norte la cota +503,25m que coincide con el vértice Nordeste y la rasante para la fachada Suroeste la cota +500,25m coincidente con el vértice Noroeste?

Tal y como se planteaba en la pregunta 3, en referencia al Lote 05, habría que seguir para el resto de las fachadas un razonamiento análogo a la respuesta dada. Por ello se tomará en cada fachada su altura máxima, que deberá seguir cumplir una de las dos condiciones siguientes:

Que la altura máxima tal y como se especifica en las directrices del concurso deberá cumplir que el número de plantas es igual a baja + 7 ó que sea de 26,3 m desde la rasante de calle hasta la cara inferior del último forjado.

8.7. Medición superficie construida computable. ¿Es correcto considerar el 50% de la superficie de pasos comunes, galerías, corredores abiertos, etc.?

Siguiendo los criterios del Decreto 65/2007, sobre las normas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, artículo 2, apartado 1 a): "...incluyendo el 50% de la superficie de suelo de sus espacios exteriores de uso privativo tales como terrazas, balcones, tendaderos, porches u otros de análoga naturaleza, hasta un 10% de la superficie cerrada..."

9 – Las viviendas de menor superficie, que no tienen obligatoriedad de tener doble orientación, ¿pueden dar al patio central del lote? o deben tener al menos una estancia que de sobre la fachada principal?

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores. Al menos el espacio destinado a estancia tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio exterior o de patio de manzana, sean de uso público o privado.

10 – ¿Cuánta desviación respecto de los porcentajes de viviendas se permite?

Se limita el número máximo de viviendas. Los porcentajes de tipo de viviendas son orientativos.

Respecto al LOTE 6

¿Existe un número mínimo de viviendas?

Corresponde al concursante optar por la solución más idónea. Como una posible solución entre otras en este asunto concreto diríjase a las directrices del Master Plan, lote 6 "Pequeña Máquina de Habitar"

Parece complicado proporcionar doble orientación a las viviendas con una crujía de 25 m. ¿Es posible introducir patios interiores?

Sí, es posible.

11 – En referencia al lote 5:

- En la fachada Norte, el Plan Director establece una zona de paso libre de 40 m de longitud. ¿Es posible ubicar en esta zona un núcleo de escalera-ascensor, para dar servicio a las viviendas superiores?

Sí y pilares también.

12 – Cuando se habla de que las viviendas deben tener "doble orientación" ¿se refiere a orientaciones opuestas? o ¿pueden ser orientaciones a 90º una respecto de la otra?

Preferentemente orientaciones opuestas.

13 – Los paneles A1 ¿son indistintamente en vertical u horizontal?

A elección del concursante.

14 – Cuando se habla de uso común del patio entiendo que es de uso comunitario, no público. Ruego me confirme esta cuestión.

Los patios interiores a los lotes tendrán carácter de uso común privativo de los propietarios del inmueble.

15 – En el lote 5 se indica en planta baja que el uso es vivienda, sin embargo en la imagen de la portada de este lote, parece que se quiere dejar vacío, para ver desde el interior del patio el paisaje seco exterior. Es posible por tanto, dejar la planta baja sin viviendas.

Sí.

16 – En el lote 5 indica una alineación obligatoria. ¿Significa esto que en esa cara del triángulo se debe alinear la edificación y por tanto las otras caras del triángulo de la parcela el edificio se puede retrasar del límite de esta?

Sí.

17 – En el lote 5, es posible una configuración distinta a la que propone el plan director, quiero decir, hay que proyectar un edificio que sus límites formen un triángulo cerrado o por el contrario dentro de la parcela triangular y dejando un edificio alineado con la alineación obligatoria se pueden proyectar otros que no sigan la forma triangular.

Debe respetarse la alineación marcada y el conjunto de la volumetría propuesta será interior a los límites del lote.

18 – En el lote 5 indica un paso en planta baja. ¿Este paso puede ser más pequeño?

No.

¿Puede ser que este paso no tenga edificación por encima?

Sí.

¿Se puede repetir este paso por diferentes lugares de la parcela con o sin edificación en la parte superior del paso?

Sí.

19 – En el lote 4 es posible abrir más pasos o cambiar sus dimensiones.

Sí es posible abrir más pasos y como mínimo se respetarán los previstos.

20 – En el lote 4 es necesario que la fachada sea continua en todos los límites de la parcela (como indica el plan director) o se puede dividir en varios edificios dejando un lado aterrizado y alineado a una cara, otro aterrizado pero no unido al anterior desplazado de límite de la parcela y el resto completarlos, con otros edificios separados de los anteriores, pero con el límite de la parcela o por el contrario hay que mantener una parcela cerrada como indican en el plano director con dos caras de la manzana aterrizadas.

A los efectos urbanísticos solo son vinculantes las determinaciones del pliego de prescripciones técnicas. El plan director se limita a hacer recomendaciones y definir posibles ejemplos de soluciones volumétricas.

21 – En las bases indica los lotes 8, 9A y 10A. En la documentación por lotes habla de lote 8, 9 y 10. Ruego me confirmen que el lote 8 hay que proyectar además de las viviendas el vivero de empresas y en el lote 9 y 10 además de las viviendas, solo la volumetría del Mercado y del Centro de Salud.

Efectivamente.

22 – En el lote 8 se contempla que exista algún espacio público o solo se contempla patios comunitarios, sin uso público.

Tendrá carácter público el paso del vial que atraviesa el lote.

23 – Cuando se habla de que las viviendas deben tener "doble orientación" ¿se refiere a orientaciones opuestas? o pueden ser orientaciones a 90° una respecto de la otra?

Preferentemente orientaciones opuestas.

24 – ¿Los paneles A1 son indistintamente en vertical u horizontal?

A elección del concursante.

25 – En el Lote 6 se sugiere que el edificio se levante sobre pilotes, y a la vez se requiere locales en planta baja ¿es posible colocar los locales en otra planta distinta a la baja para que esta quede libre?

En el LOTE 06 el uso compatible permitido es de Terciario Oficinas (oficinas para tele-trabajo vinculadas a las viviendas) por lo que cada concursante realizará su propuesta atendiendo a las directrices de volumen y posición en las que se indica: "La planta baja será libre sobre pilotes".

26 – En este mismo lote, se pide piscina comunitaria ¿se puede colocar en la mitad de la parcela que no ocupa el edificio?

Sí. Cada concursante realizará una propuesta que sea capaz de recoger y atender a las necesidades funcionales y de uso previstas entre otras consideraciones a contemplar.

27 – Necesitaría aclarar si para los cuerpos volados existe otras limitaciones a las expresadas en la fichas: "Permitidos excepto en la primera planta, con una altura mínima de 5 metros desde la rasante de la acera." Y si la primera planta se refiere a la planta de vivienda o se considera que si se desarrolla por sobre los 5 metros, puede tener cuerpos volados.

Las limitaciones son las expresadas "Permitidos excepto en la primera planta" y "con una altura mínima de 5 metros desde la rasante de la calle".

28 – Las alineaciones obligatorias, (bordes rojos de los planos) ¿permiten movimientos de esas fachadas respecto de la alineación? es decir, ¿generar huecos en estas fachadas en

algún porcentaje de la misma?, o bien ¿toda la fachada debe conformar un plano limitado por esa línea?

Las alineaciones obligatorias definen el plano dominante sobre el que debe apoyarse la parte de edificio proyectado con dicha orientación.

29 – Respecto de los vuelos: se supone que los vuelos están permitidos en las fachadas que tienen las alineaciones obligatorias, por lo tanto, ¿se podrán también colocar vuelos cerrados o abiertos superando las líneas de alineaciones obligatorias?

Sí, siempre respetando las condiciones específicas para voladizos.

30 – La ubicación de áreas de usos terciarios en el plan director, y la forma de estas áreas, están claramente definidas en algunos lotes con cotas (es decir, con ancho y largo en metros) pero en otras no. ¿Hay que respetar las condiciones formales de dichas áreas, o es simplemente una referencia de ubicación relativa? ¿Se pueden hacer más anchas o más largas que los gráficos allí dibujados?

La ubicación de los usos terciarios en planta baja se refiere a su localización, pudiendo tener ancho de crujía y largo diferentes siempre y cuando se respete el aprovechamiento previsto en el lote correspondiente para este uso.

31 – Los viarios interiores de las parcelas ¿pueden re-ubicarse en otro sitio para generar volumetrías distintas a las que resultarían de lo graficado en el plan director?

No.

32 – Los pasos o accesos a los patios interiores de los lotes ¿pueden ubicarse en diferente lugar que los dibujados en el Plan Director?

No.

33 – El viario delineado en el Plan Director, en Plano denominado como Parcelación y Viario, ¿se supone que contiene vehículos?, ¿o es peatonal?, ¿o ambos?

El viario perimetral tiene por objeto la movilidad, acceso, seguridad y mantenimiento del lote. Se pretende que tenga un carácter de calle secundaria de tráfico lento frente al viario principal y que en ella puedan coexistir los tránsitos peatonales y de vehículos ligeros.

34 – Las intervenciones por parte de los equipos concursantes se ¿deben realizar exclusivamente dentro de los límites de los lotes?, ¿o se puede coger el área circundante?

Los límites de cada lote definen el ámbito de actuación objeto de concurso.

35 – Entre los volúmenes separados por viario, dentro de un mismo lote, ¿se pueden cruzar puentes edificados uniendo estos volúmenes?

Las aperturas y pasos libres del viario dentro de los lotes solo afectan en altura a la planta baja y deberán preverse con gálibo suficiente para el tránsito de vehículos.

36 – En los programas de viviendas de los Lotes, aparecen diferentes tipos de régimen de protección (VPT, VPOPG, VPORE...). ¿La disposición de las viviendas, según su tipo de régimen, han de estar agrupadas por portales y en toda su altura, o pueden estar distribuidas por toda la edificación?

Uno de los objetivos generales del barrio es la mezcla social. Queda a criterio del concursante la ubicación dentro de cada lote de los diferentes tipos de viviendas y calificación previstos en las bases del concurso.

37 – Dado que las superficies máximas son muy superiores a las usuales en Vivienda Pública desearía saber si es intención de la promoción agotar la edificabilidad existente o no hacerlo con vivienda de menor superficie y precio de venta. ¿En el caso de que se proponga viviendas de menor superficie es posible aumenta el número de viviendas? ¿Es obligatoria que los tendedores estén directamente vinculados a la vivienda o pueden estar en cubierta con un área exclusiva y con llave para cada usuario y exposición permanente al sol?

Las superficies útiles máximas son las que establece el “Decreto 65/2007 de Calidad en la Vivienda Protegida de Castilla-La Mancha...”

El objetivo es agotar el aprovechamiento.

El número de viviendas previstas es el máximo.

De acuerdo al citado “Decreto...” las viviendas deben disponer de una superficie mínima de tendadero según lo especificado en el artículo 4 del citado decreto.

38 – quisiera saber si el paso en planta baja que atraviesa el lote siete es un paso para los automóviles o es solo peatonal.

Gracias.

Se indica en las directrices del Lote 07 que habrá que dejar un paso libre en planta baja. Este paso libre será peatonal y podría ser utilizado por los automóviles únicamente para acceder al garaje de las viviendas de este Lote.

39 – En relación con resumen de directrices el lote 06 no entendemos que en la página 2 ponga:

Ocupación: La planta baja será libre sobre pilotes y luego en la página 3 dice: terciario en planta baja.

Además me gustaría si me pueden aclarar qué significa: terciario oficinas TO oficinas para tele trabajo vinculadas a las viviendas. Muchas gracias.

Un saludo

Como se especifica en las directrices del Lote 06 “La planta baja será libre sobre pilotes”, y el uso terciario podrá estar en las plantas superiores a la de acceso según la propuesta presentada por cada concursante.

El vincular la oficina para teletrabajo con la vivienda respetará que sea independiente a la vivienda.

40- ¿Qué superficie es la que consideramos a efectos de superficie construida sobre rasante al rellenar las fichas de los lotes?

Los diferentes conceptos teóricos de superficie a aplicar en el concurso serán los establecidos en el artículo 5, capítulo II, sección 1ª del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la aplicación del texto refundido de viviendas de protección oficial aprobado por decretos 2131/1963, de 24 de julio y 3964/1964, de 3 de diciembre.

“Definiciones y clasificación

Art. 5.º A los efectos de la protección establecida en la Ley de «Viviendas de Protección Oficial» y en este Reglamento, se entenderá:

a) Por superficie total construida, la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto

exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por 100 de su superficie, medida en la misma forma.

b) Por superficie construida por vivienda, la que resulte para cada una de las viviendas, medida en la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de la de las dependencias comunes del edificio.

c) Por superficie construida de locales de negocios la que resulte para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que en el apartado anterior.

d) Por superficie útil por vivienda, la construida con deducción de la ocupada por muros, tabiques y parte proporcional que le haya correspondido de la ocupada por las dependencias comunes del edificio.”

41- En las bases técnicas del concurso, en la documentación escrita, en la memoria se dice que: “Deberán incluirse en la memoria los anexos técnicos de control de viabilidad de la propuesta: Anexo técnico I (Memoria de calidades propuesta) y Anexo técnico II (Ficha de control LOTE (X).)” Estos anexos que se deben de incluir ¿están ya sumados en los 10 DIN A-3 (establecidos como máximo) o, por el contrario, no están incluidos en la suma de los 10 DIN A-3 y por lo tanto se deben de anexar a éstos 10 DIN A-3?

Además del máximo de 10 DIN A-3 de la documentación de memoria y resumen gráfico se incluirán en DIN A-3 los Anexos técnicos I y II que no están incluidos en la suma de los 10 DIN A-3 y por lo tanto se deben de anexar a éstos.