

## CONTESTACIÓN A DUDAS FRECUENTES

1. **¿La cocina se considera una pieza habitable que debe ser exterior, al espacio público o al espacio libre de manzana, o puede ventilarse e iluminarse a través de un patio interior?**
2. **¿Las cocinas son piezas habitables?**
3. **¿Cuál es la dimensión mínima para un patio interior?**
4. **¿Se puede realizar la distribución de las viviendas con patio interior al cual den zonas de servicio y cocina?**

La cocina a efectos de condiciones higiénicas es una pieza habitable; puede iluminarse a través de un patio interior que cumpla las condiciones impuestas en la Ordenanza nº 13 de las Normas de Diseño de V.P.O. y el Art. 6.7.15.2 del P.G.O.U.M. 97

5. **¿En caso de que las cocinas no dispongan de tendedero, se considera al patio interior como un espacio exclusivo para el tendido de ropa?**

Todas las viviendas deberán disponer de espacio de tendido dentro de la vivienda

6. **¿Cuál es el ancho mínimo de escalera?**
7. **¿Es posible realizar la ventilación e iluminación del núcleo de escalera a través de los tendederos o patios interiores? ¿Es posible ventilar e iluminar cenitalmente el núcleo de escalera? En este último caso ¿cuál sería la dimensión mínima para el ojo de la escalera?**
8. **¿Es obligatorio que las escaleras estén iluminadas y ventiladas a fachada o patio, o pueden ser interiores al edificio?. En este último caso ¿es obligatorio darles luz cenital?**

Las condiciones están definidas en el Art. 6.9.7 del P.G.O.U.M. 97

9. **¿Es obligatorio independizar el núcleo de escalera del distribuidor a viviendas mediante una puerta contra-incendios?**
10. **Las escaleras comunitarias no deben protegerse según NBE-CPI 96 de los rellanos de planta en este caso. ¿Es así?**
11. **¿Deben los vestíbulos de escalera y ascensor ser estancos?**

La escalera debe desarrollarse en recinto propio, por lo que la puerta de acceso debe ser RF.

- 12. ¿El acceso a garaje para personas ajenas a la finca, se puede realizar a través del espacio libre interior de parcela, siempre que se respeten los retranqueos a los volúmenes edificados?**

El acceso al garaje de personas ajenas a la finca se debe resolver desde el exterior de la parcela, de manera que no se produzca una servidumbre de paso en las zonas comunes de las viviendas.

- 13. Para el cómputo de la superficie edificada se tendrá en cuenta el 50% de la superficie de salientes, vuelos y terrazas totalmente abiertas en tres de sus frentes. ¿Los miradores, no especificados, se regularán por el art. 6.3.3. del PGOUM, y por tanto no computan?**

Se aplicará el Art. 6.6.19.1 del P.G.O.U.M. 97

- 14. Las dimensiones mínimas de piezas imaginarias serán indicativas, así para la cocina 1,6 m. puede ser un poco menor.**

La anchura de 1,6 m en la cocina es el límite mínimo.

- 15. Si fuera posible, ¿se aceptarían trasteros en las plantas de sótano?**

- 16. La existencia de trasteros en la promoción, ¿sería considerado una mejora de la misma?, ¿en qué número?**

- 17. En el caso de realizar trasteros, ¿computaría su superficie en edificabilidad en el caso de situarse en semisótano, bajo cubierta o planta baja?**

- 18. ¿Es posible utilizar espacios bajo cubierta para albergar trasteros, sin computar edificabilidad?**

No se admiten trasteros.

- 19. ¿Se pueden tomar como superficies útiles de las piezas las menores que figuran en los cuadros presentados, entre las de VPO y las de la E.M.V.?**

- 20. Cuando se habla de superficies recomendadas, ¿ésta es obligatoria o podría ceñirse a las superficies requeridas en la normativa de V.P.O.?**

Sí. Las superficies mínimas son las de VPO, pero siempre es deseable llegar a los mínimos establecidos por la EMV.

- 21. PROGRAMA INMOBILIARIO. En el Cuadro Orientativo de Superficies que aparece en la página 13 de 87 no comprendemos qué quiere decir exactamente la dimensión 4-2 que corresponde al apartado de Terraza Cubierta para viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios. Aclaración de los dos últimos párrafos de la página 19 de 87. ¿cuándo la E.M.V. no vinculará las plazas de garaje a las viviendas? ¿Qué quiere decir exactamente promociones V.I.S.?**

- 22. En la documentación aportada no se especifica si el garaje está o no vinculado a las viviendas, y, por tanto, si es necesario crear un acceso independiente.**

- 23. ¿Se debería contar con ascensor para discapacitados motrices exterior al edificio de viviendas para el acceso de cocheras en plantas bajo rasantes?**

La expresión 4-2 quiere decir que la terraza, si la hubiese, podría tener entre dos y cuatro m<sup>2</sup>.

En esta promoción las plazas de garaje no están vinculadas a las viviendas, por lo que se deberá disponer un acceso, independiente del que tengan las

viviendas, al garaje desde el exterior y que cumpla las condiciones de accesibilidad de minusválidos.

V.I.S: viviendas de integración social.

El presupuesto es orientativo y dependerá de las condiciones particulares del proyecto definitivo.

Los datos sólo se refieren al edificio objeto del concurso

#### **24. RESUMEN DE NORMATIVA.**

Para los vuelos se aplica el Art. 6.6.19.1.d del P.G.O.U.M. 97 (25% longitud máxima)

#### **25. El número de viviendas es, según el programa inmobiliario de la E.M.V., un mínimo. ¿Existe la posibilidad de sobrepasar este número?**

Si se puede, no está limitado el máximo.

#### **26. ¿Existe una pendiente máxima para la inclinación de las cubiertas?**

Se aplica el Art. 4.3.15.4 del PERI 12.11 BUTARQUE (45°)

#### **27. A qué se refiere exactamente el programa cuando habla de “los servicios comunes” del edificio? ¿En qué casos no computan dichos servicios comunes en edificabilidad?**

Se define en el Art. 6.5.3 del P.G.O.U.M. 97

#### **28. En las viviendas de un dormitorio, si la cocina y el estar, están unidos, ¿hay alguna reducción de la superficie, con respecto a la suma de superficies de los estándares?**

Se aplicará la Ordenanza nº 17 de las Normas de Diseño de V.P.O.

#### **29. Cuando se hagan tendederos cubiertos inferiores a 3 m<sup>2</sup>, ¿su superficie no es computable en edificabilidad?**

En tendederos están exentos de cómputo tres metros cuadrados (Art. 7.3.4.2.c del P.G.O.U.M. 97).

#### **30. De existir viviendas en planta baja, ¿se pueden ventilar locales de primera (estares y dormitorios) hacia la calle, estando éstos al mismo nivel de la acera?**

Las viviendas de planta baja siempre deben estar por encima de la cota de la acera. No hay limitación en cuanto a la ventilación de las piezas hacia la calle.

#### **31. ¿Las escaleras que llegan a plantas bajo rasantes deben ventilar a patios interiores?**

No necesariamente.

#### **32. ¿Se deben prever servicios sanitarios en las plantas de estacionamientos?**

No

#### **33. ¿Cuántas plantas bajo rasantes son posibles?. ¿Hasta cuántos metros bajo rasantes se puede construir?**

#### **34. ¿Cuántas plantas de sótano se admiten?**

Diez metros o cuatro plantas.

**35. ¿Se debe prever un uso comercial o es incompatible?**

No hay locales comerciales.

**36. Dotación mínima necesaria de viviendas de minusvalidos y a qué tipo de vivienda adaptarse 1, 2 ó 3D. ¿Es obligatorio el acceso adaptado a todas las viviendas, en lo que respecta a portales, vestíbulos y ascensores?**

**37. ¿Hay que proyectar viviendas para minusválidos?**

**38. ¿Es obligatoria la provisión de un 3% de viviendas de minusvalidos? ¿Pueden en su caso ser de un dormitorio?**

**39. ¿Es necesario proyectar 32 viviendas para minusvalidos y en caso afirmativo, serían las de 1, 2 ó 3 dormitorios?**

La ley de Accesibilidad afecta a todo el edificio. La dotación de viviendas de minusválidos es del 3%, aplicable en cualquier tipo de viviendas.

**40. Del resumen de la Normativa art. 4.3.11 "Todas las piezas habitables serán exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos ó espacios libres de parcela exteriores a la edificación". ¿Significa esto que se prohíben piezas a patios interiores o los patios interiores son considerados espacios públicos y por lo tanto podemos abrir huecos a los mismos?. En principio si todas las piezas suponemos que se consideran habitables y no se pueden abrir las estancias a los patios interiores, ¿las cocinas y los aseos deben ser necesariamente exteriores? ¿Qué ocurre con los vestíbulos, se consideran también piezas habitables?**

Se aplica el Art. 7.3.3.1 del P.G.O.U.M. 97.

**41. ¿Se puede hacer más de una planta de aparcamiento bajo rasante?**

Si

**42. No se aporta, tal como se hace en anteriores concursos precios/m2 útil y construido para calcular de acuerdo con el coeficiente Sc/Sut el presupuesto de acuerdo con los precios de la EMV. Aclaración.**

Se ha facilitado directamente una estimación del presupuesto para esa superficie edificada.

**43. ¿La dotación de armarios es obligatoria?**

Si

**44. En la superficie de dormitorios ¿computa la superficie de armarios si están incorporados a los mismos?**

Si

**45. ¿Se admite cocina incorporada al estar ó solo para viviendas de superficie útil inferior a 55 m2?**

Sólo para viviendas de superficie útil inferior a 55 m2.

**46. ¿Los ascensores pueden llegar al garaje ó deben?**

Los ascensores deben llegar al garaje.

**47. ¿Los porcentajes de diferentes tipos de vivienda solo tienen un margen del 5%?**

Si

**48. ¿Se admiten vuelos y salientes?**

Se admiten vuelos en las condiciones del Art. 6.6.19.1 del P.G.O.U.M. 97.

**49. ¿Los cuartos para instalaciones pueden ir en plantas bajo rasante , no comunicadas con el garaje?**

Si

**50. ¿Las dimensiones y superficies mínimas a aplicar a las distintas estancias han de ser las de VPO o las que se denominaban de Vivienda Social?**

Se aplicarán las condiciones definidas en los cuadros de la página 13 de 87 de las Normas para la redacción de proyectos de la EMV.

**51. ¿Se debe tener en cuenta algún tipo de características geotécnicas del terreno con respecto a la cimentación a proyectar?**

Para el concurso no es relevante.

**52. ¿La altura mínima de pisos debe considerarse entre caras de forjados ó entre solado terminado y techo acabado?**

Entre caras de forjados

**53. ¿Al elaborar el avance de presupuesto hay que seguir un criterio determinado?**

Para el concurso no es relevante dar un avance del presupuesto.

**54. ¿Se admite el uso de color en la presentación de las propuestas?**

Si

**55. ¿El soporte de cartón-pluma tiene que ser de 1 cm., de espesor o se puede emplear el normalizado de ½ cm.,?**

Se prefiere de 1 cm por su mayor rigidez.

**56. ¿Qué significa "Superficie útil protegible de espacios exteriores 50%" que aparece como nota al margen del Cuadro orientativo del programa de superficies?**

Significa que los espacios exteriores computan al 50% de su superficie útil, siempre que no sobrepasen el 10% de la superficie útil interior de la vivienda.

**57. ¿Es susceptible de uso privado, asociado a las viviendas de la Planta Baja, el espacio circundante del edificio? Si lo es ¿cuánto?**

Si es posible, no hay un límite establecido, aunque parece razonable dejarlo como espacio común de la promoción.

**58. ¿Cómo computan, a efectos de edificabilidad, las terrazas que tengan parte de su superficie dentro de la línea de fachada y parte de la misma fuera, sobre un vuelo?**

Se aplican los artículos 6.6.19 y 6.5.3.h del P.G.O.U.M. 97.

**59. El cálculo de la ocupación a efectos de evacuación, se hace según el número de camas o según la superficie de las viviendas? (según CPI y Reglamento 1 persona por cada 20 m2,**

en este caso se considera la superficie útil de las viviendas o la construida total?) Qué normativa se aplica, la OPI o el Reglamento de la CAM? En el Reglamento sólo se exige más de una salida con ocupación > 200 personas, mientras que en la OPI es para > 100 personas.

Se aplica el Reglamento de la Comunidad de Madrid

**60. ¿La zona de emplazamiento de vehículos de emergencia ( Art. 9 Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid ), debe situarse dentro de la parcela?**

Se aplican los artículos 6.6.19 y 6.5.3.h del P.G.O.U.M. 97.

**61. ¿ En el caso de escaleras, sólo computan a efectos de evacuación las viviendas de plantas superiores a la baja ?**

Sí

**62. A qué se refiere exactamente el programa cuando habla de “los servicios comunes” del edificio? ¿En qué casos no computan dichos servicios comunes en edificabilidad?**

Se define en el Art. 6.5.3. del P.G.O.U.M 97

**63. Es susceptible de uso privado la cubierta? (me refiero a la posibilidad de acceso directo desde una vivienda siempre que los elementos comunes de cubierta puedan ser mantenidas)**

Sí

**64. ¿Se debe reservar un recinto para la instalación de un grupo de sobre elevación de la instalación de fontanería?**

Sí

**65. ¿La Zona de Instalación da Telecomunicaciones (ZIT), debe situarse en alguna zona específica del edificio?**

Las infraestructuras de telecomunicaciones se regirán por el Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero (BOE nº 58, 9 de marzo de 1999) y por el Reglamento regulador, recogido en la Orden de 26 de octubre de 1999 (BOE nº 268, de noviembre de 1999).

Madrid, octubre de 2003