

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 m².

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 m², ¿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