

LOT 1. CONCURS PROJECTES EXP. 10-2020/ ACTUALITZACIÓ 29-05-2020

INCLOU RESPOSTES A PREGUNTES FORMULADES A LES VISITES DE DIA 20/05

INCLUYE LAS RESPUESTAS A PREGUNTAS FORMULADAS EN LAS VISITAS DE DIA 20/05

-Hi ha alguna limitació de longitud - a més de les separacions obligatòries a mitgeres- per als balcons a les façanes patis interiors segons l'art113?

RESPUESTA AYUNTAMIENTO PALMA:

-No, no hay ninguna limitación de la longitud de dichos balcones situados en el patio interior, excepto su vuelo que ha de ser máximo 50cm (art. 113 y art. 109.2) y la separación a medianeras según el 93.4 (min. 50cm: idem vuelo).

Se recuerda que también deberá cumplir con las distancias a medianería según el DB-SI del CTE.

Recordad que además debéis cumplir todo aquello que se ha mencionado en respuestas anteriores, como la separación de vistas de 2m del código civil.

El pasado día 13 de mayo realizamos una consulta que a fecha de hoy sigue sin respuesta. En el supuesto de que la misma no se haya entendido suficientemente, concretamos:

En el LOTE 1, el local de hasta 30m2 exigido, ¿es independiente del espacio de reserva obligatorio para el Centro de Transformación en suministros de potencia eléctrica superiores a 100kW?

EL LOCAL COMERCIAL NO SE EXIGE, TAN SOLO SE VALORA POSITIVAMENTE A NIVEL URBANÍSTICO, YA QUE SE TRATA DE UN BARRIO CON CIERTO NIVEL DE CONFLICTIVIDAD, Y POR TANTO SE PERMITE LA POSIBILIDAD DE COLOCAR UN LOCAL ADMINISTRATIVO QUE GENERE ACTIVIDAD, SIEMPRE EN CUMPLIMIENTO DEL APARTADO C DEL ARTÍCULO DOS DEL REAL DECRETO 3148/1978 DE 10 DE NOVIEMBRE POR EL QUE SE DESARROLLA EL RDL 31/1978 DE 31 DE OCTUBRE SOBRE POLÍTICA DE VIVIENDA Y QUE ESTABLECE EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS VPO.

En relación al CT, no se ha tramitado la PS a Endesa, pero es bastante probable que sí se necesite. En cualquier caso, en los concursos de este Instituto no ha sido nunca un criterio para decidir el ganador.

-Si en la fachada trasera de la edificación se dispone una galera corrida de acceso a las viviendas (esta galería queda dentro de los 12 m de fondo máximo edificable, es decir, no vuela nada) , y a esa galería dan dormitorios o cualquier otra estancia que requiera iluminación y ventilación a un patio de 4 m de diámetro de círculo inscribible (según NNUU del PGOu), preguntamos:

Los 4 metros mínimos habrían de medirse desde el borde exterior de la galería o desde la fachada donde se sitúa la ventana de la estancia, la cual lógicamente está retranqueada respecto del borde exterior de la galería.

RESPUESTA AYUNTAMIENTO PALMA:

-Los 4m se cuentan siempre desde el hueco de ventilación/iluminación, pero teniendo en cuenta que esos huecos dan a un "porche", hay que recordar que deben cumplir que la sup. ilum/vent sea >1/8 por dar a porche, según el art. 301 del PGOU. Recordar que debe cumplirse la Ley de Accesibilidad y, en el caso de la galería, el art. 332 del PGOU.

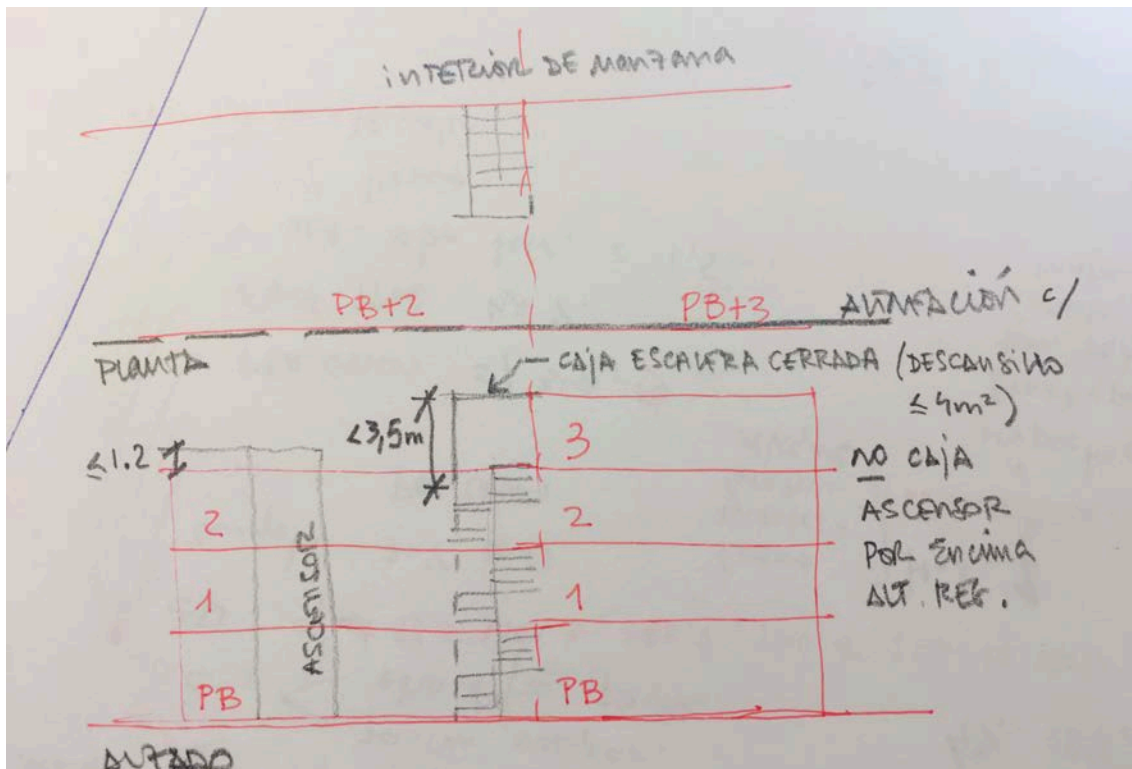
-Es posible que una escalera que se sitúa en la zona de planta baja+1 emerja de la cubierta de esta zona y se adose a la zona de PB+2, dando además acceso a ésta última planta? Entendemos que si, ya que tendría la consideración de caja de escalera permitida por encima de la altura reguladora de PB+1 según el art. 89 1.d de las NNUU del PGOU. Nos lo podrían confirmar?

RESPUESTA AYUNTAMIENTO PALMA:

La escalera sí, pero el ascensor no.

La caja de escalera puede "adosarse" a la otra planta, puesto que es una construcción permitida según art 89 y debe cumplir el art. 105 sobre los 45° desde la alineación. El ejemplo lo he hecho con Pb+2 y Pb+3, pero vale para vuestro proyecto también.

El ascensor deberá incluirse en el volumen de mayor altura para que pueda dar acceso a todas las viviendas.



En caso de que no fuera posible, ¿se permitiría esta situación de escalera si no tuviera cubrición por encima de la PB+1, dando el mismo servicio y acceso que la anterior?.

Idem respuesta anterior.

Lote 1, hemos visto para la zona F0a te remite a la zona B en cuanto aspectos de volumetría , como alturas o voladizos, los voladizos hacia fachada pueden ser de 0,40 m y hacia el patio de 0,50m pero no encontramos en que tramos de la fachada se pueden colocar si hay restricciones en cuanto a la colocación de estos en planta baja y medianeras.

Ver <http://www.caib.es/govern/rest/arxiu/4210471>

SEGÚN EL art.12.4 DEL PERI, SE TRATA DE UNA CONFIGURACION DE V.E. CONF. ESTRICTA (art.124 PGOU), "SITUADA DENTRO DE UN AMBITO DE ACTUACIÓN CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA, EN EL QUE, CON EL OBJETIVO DE LA MEJOR ADECUACIÓN A SU ENTORNO INMEDIATO, SE REGULAN EN CADA CASO DE ACUERDO CON LA CALIFICACIÓN ZONAL DEL RESTO DE LA ISLA, EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS (ALTURAS POR PLANTA, CUERPOS VOLADOS, SITUACIÓN DE LOS CUERPOS SALIENTES, PATIOS, ETC.)". SEGÚN ESTE ARTICULO, LOS VOLADIZOS DE LA CALIFICACIÓN "II" SERÁN LOS DEL B2a (Vmax=0.4m) Y EN "III" SERÁN LOS DEL B3a (Vmax=0.4m).

NOTA1: SERÁ DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO EL art. 112.2 MODIF. EN CUANTO A QUE SÓLO PODRÁN SER ELEMENTOS VOLADOS "ABIERTOS"

NOTA2: VER DEFINICIÓN DE BALCONES Y ELEMENTOS VOLADOS EN EL art. 340.8 y 340.10 MODIF).

NOTA3: VER art.93 EN CUANTO ALTURA MN. DE BALCONES EN PLANTAS PISO.

La segunda cuestión es cuanto a retranqueos, ¿Se permite retranqueos a partir de 4 m desde el punto de la medianera? ¿Se permite retranqueos para crear terrazas cubiertas? ¿Se permite huecos en fachadas que conecten y permitan visuales desde el patio interior hacia la plaza?

RESPUESTA AYUNTAMIENTO PALMA EN RELACIÓN AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA:

TAL COMO SE RESPONDIÓ EL 08/05/2020 POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO DE PALMA: TENIENDO EN CUENTA EL art.123, 109.3 y 338.3, LA ALINEACIÓN A FACHADA INDICA EL "ESPACIO EDIFICABLE", COMO EL ESPACIO EN EL QUE "PUEDEN" UBICARSE LAS EDIFICACIONES. SEGÚN EL 123.3 "NO SE ADMITIRÁN RETRANQUEOS EN LOS 4 m INMEDIATOS A MEDIANERÍA, AUNQUE SÍ EN EL RESTO DE ALINEACIÓN".

RESPUESTA IBAVI EN RELACIÓN AL CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA:

Se permite todo lo que cumpla normativa.

LOT 2. CONCURS PROJECTES EXP. 10-2020/ ACTUALITZACIÓ 29-05-2020

INCLOU RESPOSTES A PREGUNTES FORMULADES A LES VISITES DE DIA 20/05

INCLUYE LAS RESPUESTAS A PREGUNTAS FORMULADAS EN LAS VISITAS DE DIA 20/05

LOT 2:

_ L'article 334.11 del PGOU diu: los accesos de vehículos a parcelas deberán ser "para un solo sentido de circulación", de 4m cuando den a calles de menos de 8m de ancho y podrán ser de 2,8m en viales de anchura superior. A que es refereix amb "ancho de vial o calle"? A l'amplada lliure entre edificis, a l'amplada de tota la zona asfaltada incloent carril de circulació i carrils d'aparcament, o només a l'amplada del carril de circulació?

L'amplada del vial és la distància entre façanes

_Es possible fer la rampa d'entrada al parking d'amplada 3m, amb un únic sentit de circulació i control d'entrada i sortida amb semàfors?

Permetrem totes aquelles opcions que contempli el PGOU.

_En el cas de l'edifici situat a Magdalena Bonet, cal preveure un espai per una Estació Transformadora?

Encara no s'ha tramitat la PS a Endesa, però és bastant probable que sí. En qualsevol cas, als concursos de l'IBAVI no ha estat mai un criteri per decidir el guanyador.

_A l'article 113 del PGOU que parla dels cossos sortints a pati interior d'illa no queda clar si poden ser cossos sortints tancats o no.

Oberts.

Contestat el dia 08/05/2020. Veure <http://www.caib.es/govern/rest/arxiu/4210471>

SEGÚN EL art.12.4 DEL PERI, SE TRATA DE UNA CONFIGURACION DE V.E. CONF. ESTRUCTA (art.124 PGOU), "SITUADA DENTRO DE UN AMBITO DE ACTUACIÓN CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA, EN EL QUE, CON EL OBJETIVO DE LA MEJOR ADECUACIÓN A SU ENTORNO INMEDIATO, SE REGULAN EN CADA CASO DE ACUERDO CON LA CALIFICACIÓN ZONAL DEL RESTO DE LA ISLA, EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS (ALTURAS POR PLANTA, CUERPOS VOLADOS, SITUACIÓN DE LOS CUERPOS SALIENTES, PATIOS, ETC.)". SEGÚN ESTE ARTICULO, LOS VOLADIZOS DE LA CALIFICACIÓN "II" SERÁN LOS DEL B2a (Vmax=0.4m) Y EN "III" SERÁN LOS DEL B3a (Vmax=0.4m).

NOTA1: Serà de obligado cumplimiento el art. 112.2 modif. en cuanto a que sólo podrán ser elementos volados "abiertos"

NOTA2: Ver definición DE BALCONES Y ELEMENTOS VOLADOS EN EL art. 340.8 y 340.10 MODIF).

NOTA3: VER art.93 EN CUANTO ALTURA MN. DE BALCONES EN PLANTAS PISO.

_Sent tots els habitatges VPO, cal que tinguin tots estenedor privat de 2 o 3 m2?

Heu de complir el PGOU i s'ha d'incloure l'estenedor. Aquest es pot integrar en la cuina, o dividir la superfície entre zona de bugaderia i zona d'estenedor.

LOT 2:

- Pel que fa als temes de les normes hi ha tres dubtes que impliquen als dos solars:

A les normes de qualitat figura (pàgina 74 o pàgina 3 del pdf) com a estructures vàlides: acer, formigó i ceràmica, el tema de les estructures en fusta no estan contemplades i per tant no és possible?

A l'IBAVI ens han atorgat Qualificació d'Habitatge Protegit a projectes amb estructura de fusta.

A la mateixa norma (pàgina 78 o pàgina 5 del pdf) apareix que les plantes baixes en cas de ser habitatge s'han de separar 30cm del terreny i crear forjat sanitari, és així? Això pot implicar que hi apareguin escales per accedir en els habitatges des de planta baixa, hi ha alguna normativa que digui que l'accés als habitatges ha de ser a peu pla?

La separació del terreny no implica necessàriament aixecar l'edifici. Es pot excavar la part del sanitari.

L'accés als habitatges de planta baixa pot tenir un graó, excepte els habitatges adaptats que han de ser a nivell o amb rampa.

Entenem que el que es per a minusvàlids el seu acces ha de ser mitjançant rampa però per la resta pot ser amb escales?

L'accés als habitatges de planta baixa pot tenir un graó, excepte els habitatges adaptats que han de ser a nivell o amb rampa.

Pel que fa al certificat urbanístic apareixen dues alçades h max i h tot amb una diferencia de cota de 2m, que expliquen cadascuna d'elles? una té a veure amb l'alçada de l'últim forjat i l'altra amb l'alçada màxima del muret de coberta?

Mireu el PGOU, si us plau.

- Pel que fa als temes administratius és referent al lema, entenem que hi ha d'haver un sol lema pels dos edificis?

Un sol lema

LOT 3. CONCURS PROJECTES EXP. 10-2020/ ACTUALITZACIÓ 28-05-2020

INCLOU RESPOTES A PREGUNTES FORMULADES A LES VISITES DE DIA 20/05

INCLUYE LAS RESPUESTAS A PREGUNTAS FORMULADAS EN LAS VISITAS DE DIA 20/05

Bon dia. En relació al lot 3, a les bases s'especifica que: "En cas de reduir el nombre d'habitatges, també es reduirà proporcionalment la superfície destinada a aparcament". S'entén doncs que podem reduir proporcionalment els 17,20m d'aparcament a la façana de Juli Ramis. És correcte?

Sí.

Tot i així, tal com hem explicat abans:

Debéis cumplir las bases técnicas del IBAVI y la Normativa del municipio correspondiente (Palma o Marratxí). En el caso de Marratxí, son 0'5 plazas por vivienda.

NOTA:

¡ATENCIÓN!

LAS BASES EN CASTELLANO DIFIEREN DE LAS DE CATALÁN EN RELACIÓN AL NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS, QUE ES 22 EN EL SOLAR DE JULI RAMIS 22.

SE ACABAN DE CORREGIR Y PUBLICAR EN LA WEB DE contrataciondelestado.es

LOTE 3/26 VPP

- Se pueden construir viviendas en planta primera encima del parking, dentro de la franja de los primeros 17,20 metros reservados para aparcamiento que se indican en las bases?

Ver <http://www.caib.es/govern/rest/arxiu/4218761>

-Las bases no preveen edificación sobre esta zona, pero tampoco se prohíbe. Queda a disposición de los concursantes decidir si se edifica o no esta zona.

En cualquier caso, el aparcamiento se va a financiar por el Ayuntamiento de Marratxí, mientras que las viviendas por parte del IBAVI. Por lo que, si bien no se prohíbe expresamente, dificultará la gestión de las partidas presupuestarias.

Además, os recomendamos que os leáis detenidamente las bases técnicas.

- El edificio contiguo deja un distancia en contacto con nuestro solar de unos 4m en unas zonas y de unos 2m de otras zonas en las que parece que están ubicados los núcleos de comunicación. Sería correcto interpretar que esas distancias se corresponden con las dimensiones mínimas de patios a los que obliga el plan general, por lo que, en consonancia con el croquis en sección de la página 10 del documento "Solars habitatges plurifamiliars març 2018 (Ibavi)", el nuevo edificio a proyectar puede pegarse directamente al fondo del solar? Al carecer de levantamiento de los edificios contiguos resulta complicado verificar las distancias.

-No hay prohibición expresa de viviendas interiores. Se deben cumplir con las determinaciones de iluminacion y ventilación así cómo dimensiones de patios del Capítulo 1 del Título X de las NNSS así cómo las determinaciones del Decreto 145/1997 y 20/2007 sobre condiciones de habitabilidad de la CAIB.

- Las distancias a mantener con el edificio vecino, pueden reducirse a menos de 4m para aquellos casos en los que el edificio vecino parece tener ubicadas ventanas en la escalera de uso común? Tal y como se indica en una pregunta anterior mediante un croquis, entendemos que en caso de ser 4m, se pueden obtener sumando 3,5m del retranqueo del vecino y 0,5 en nuestro solar.

- En caso de que la respuesta a anterior pregunta sea negativa, sería posible ubicar en el fondo del solar escaleras ligeras abiertas o corredores sin cerramientos verticales?

-Si hay vistas hay que dejar 2m por código civil.

LOTE 3/12 VPP

- En la esquina interior del solar (esquina norte) existe un hueco entre las medianeras de los edificios colindantes, se pueden hacer ventanas en fachada en ese borde del solar?

Ver <http://www.caib.es/govern/rest/arxiu/4207192>

Debería garantizarse un patio de 4m y una distancia de vistas rectas de cómo mínimo 2m por el Código Civil, a no ser que el arquitecto municipal comparta la interpretación del ayuntamiento de Palma que se publicó el 22/05/2020

<http://www.caib.es/govern/rest/arxiu/4218761>

Hay una pregunta realizada el día 8 de mayo sobre el lote 3, en el solar de la calle Juli Ramis 22, que no ha sido respondida. Por no repetirla, yo tengo la misma duda. Gracias y un saludo.

En el Lote 3, solar de la calle Juli Ramis 22, se pide que el garaje esté en superficie. La normativa urbanística contempla un edificio de PB+1 en todo el frente de la calle Juli Ramis. ¿Se puede construir esa planta 1 sobre el garaje?"

Se ha respondido el día 22/05.

Las bases no preveen edificación sobre esta zona, pero tampoco se prohíbe. Queda a disposición de los concursantes decidir si se edifica o no esta zona.

En cualquier caso, el aparcamiento se va a financiar por el Ayuntamiento de Marratxí, mientras que las viviendas por parte del IBAVI. Por lo que, si bien no se prohíbe expresamente, dificultará la gestión de las partidas presupuestarias.

Además, os recomendamos que os leáis detenidamente las bases técnicas.

Respecto al LOTE 3 en Marratxí:

1. En caso de plantear viviendas en dúplex, ¿hay un programa mínimo en la planta accesible de la vivienda?

No, tan solo el acceso a nivel de la calle.

2. ¿Se puede edificar en los primeros 17,20m o está reservado exclusivamente a las plazas de aparcamiento? (por ejemplo en planta primera sobre las plazas de aparcamiento). ¿Se puede desarrollar una superficie mayor destinada a este uso?

Las bases no preveen edificación sobre esta zona, pero tampoco se prohíbe. Queda a disposición de los concursantes decidir si se edifica o no esta zona.

En cualquier caso, el aparcamiento se va a financiar por el Ayuntamiento de Marratxí, mientras que las viviendas por parte del IBAVI. Por lo que, si bien no se prohíbe expresamente, dificultará la gestión de las partidas presupuestarias.

Además, os recomendamos que os leáis detenidamente las bases técnicas, así como todo lo que hemos colgado en la web del IBAVI y en contrataciondelestado.es

3. Según el decreto de Habitabilidad 20/2007 que modifica el punto 3 del apartado IV del anexo I del Decreto 145/1997, no es necesaria la presencia de ascensores para edificios por debajo de 7,5m. Por otro lado, en la pregunta 40.4 del 29/04 se exigen escaleras particulares para cada vivienda del Lote 01 que no se encuentre en planta baja, ¿es el caso también del Lote 03 en Marratxí? ¿Se puede acceder a viviendas en planta primera con escaleras comunes sin ascensor? ¿Cuál es el criterio del IBAVI y del Ayuntamiento de Marratxí al respecto?

Se requiere una escalera particular para cada vivienda en P1.

No se puede acceder a P1 con escaleras comunes sin ascensor.

SI NO HAY ASCENSOR, TODAS LAS VIVIENDAS DEBEN TENER SU ACCESO PRIVADO DESDE LA CALLE.

Me gustaría si se me podía aclarar una cuestión, según lo comentado hoy en las visitas, pues puede que haya malentendido algo.

En el Lote 3, Marratxí, las plazas de aparcamiento del edificio de 12 viviendas, se resolverán en una parcela a parte, y es independiente respecto el concurso. ¿Es así?

Sí, en esta parcela se resolverán aparte y no forma parte del concurso.

En el edificio de 26 viviendas, las plazas de aparcamiento (13 uds) se ubicarán en este caso, dentro de la parcela objeto y en superficie, y en ningún caso, en una parcela aneja a esta. Entendimos que es lo que indica las bases, pero hoy, tras la visita, hemos entendido otra cosa muy diferente

En el edificio de 26 VPP se deben ubicar en la parcela según lo que establecen las bases técnicas del IBAVI. Cualquier otra interpretación es un error.

LOT 3

¿Hasta dónde se considera la altura máxima del edificio? ¿Hasta el pretil o hasta la cota del último forjado o suelo?

Lo que indique la norma. La cédula adjunta en las bases no puede ser más clara.

Referent al LOT 3 -Juli Ramis, Marratxí-, la parcel·la de 26 habitatges, quina és la profunditat edificable màxima? En cas de disposar de patis interiors de primera categoria que garanteixin la il·luminació i ventilació, es podria arribar a construir fins al límit posterior de parcel·la?

Gràcies

L'ocupació és per percentatge, no per profunditat edificable.

Veure respostes del dia 22/05/2020

<http://www.caib.es/govern/rest/arxiu/4218761>

Si us plau, us recomanem que us mireu tot el que hem penjat a la web de l'IBAVI i a contrataciondelestado.es

Por favor, os recomendamos que os miréis todo lo que hemos colgado en la web del IBAVI y en contrataciondelestado.es

LOT 3?

¿Es motivo de descalificación que el número de plazas de aparcamiento no corresponda al número de viviendas? ¿Se puede reducir el número de plazas de aparcamiento en beneficio de maximizar el número de viviendas?

Debéis cumplir las bases técnicas del IBAVI y la Normativa del municipio correspondiente (Palma o Marratxí). En el caso de Marratxí, son 0'5 plazas por vivienda.