

Fecha: 22/02/2017

PREGUNTA

Según las imágenes contempladas en el Street View de Google, se puede ver como en el rincón Noreste de la parcela se haya construida una pista de Voley - Playa. Sería interesante saber si ésta permanece ahí en la actualidad y si en caso afirmativo ha de considerarse para el proyecto o bien está contemplada su demolición.

Podrían subir las imágenes que acompañan al estudio topográfico.

RESPUESTA

Actualmente existe la pista de Voley -Playa. Se ha de contemplar su demolición para la redacción del proyecto y futura construcción de la residencia

Se adjuntan fotos en el perfil del contratante

PREGUNTA

*donde encuentro fotografías del lugar?
ustedes hicieron una documentación fotográfica?*

RESPUESTA

Se adjuntan fotos en el perfil del contratante

Fecha: 28/02/2017

PREGUNTA

Existe alguna relación entre camas y personal de atención?

RESPUESTA

El personal de atención de los centros viene definido en el Decreto 86/2010 de 25 de junio y en su modificación Decreto 57/2013 de 5 de diciembre.

PREGUNTA

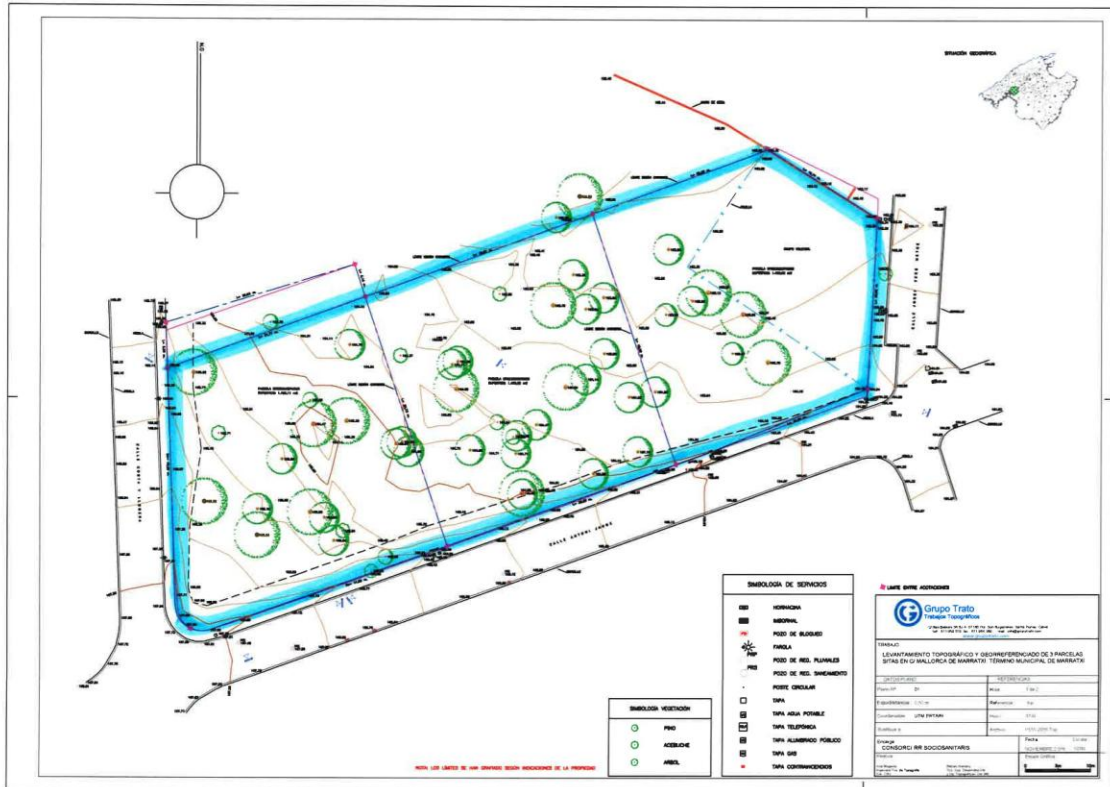
La línea de puntos que hay en el topográfico ¿que indican?. ¿A partir de ahí se deben hacer los retranqueos?

El lindero paralelo a la calle Antoni Jaume que limita con la zona bic ¿se puede considerar medianero o se debe retranquear la edificación los 5 mts?.

RESPUESTA

Los retranqueos se han de hacer desde la línea que delimita el solar (marcada en azul)

El edificio se ha de retranquear 5m en todo el perímetro.



PREGUNTA

Así como la separación mínima entre la residencia y las tres calles perimetrales es de 5 metros....

¿ cuál es la separación mínima entre la residencia y el solar situado al norte ?

RESPUESTA

El edificio se ha de retranquear 5m en todo el perímetro.

Fecha: 03/03/2017

PREGUNTA

Dentro de los 5 metros de "separaciones" que marca la normativa,

1. ¿es esta aplicable tanto al vial como a los linderos a la parte norte del conjunto de la parcela....?
2. Dentro de este espacio de 5 metros, puede ser invadido por vuelos de la planta alta (planta 1ª) de la edificación? Si la respuesta es SI, en que condiciones? (largo y ancho de los vuelos)

RESPUESTA

Para las dudas urbanísticas consultar en Ayuntamiento de Marratxí:

<http://www.marratxi.es/>

PREGUNTA

Es la següent: en els PARAMETROS DE EDIFICACION s'especifica que s'ha de mantenir una separació mínima de 5 metros. Això entenem que és vàlid per la separació vial, però també ho és per la separació amb la parcel·la veïna?

RESPUESTA

Para las dudas urbanísticas consultar en Ayuntamiento de Marratxí:

<http://www.marratxi.es/>

Fecha: 06/03/2017

PREGUNTA

En la zona de 5 metros de retranqueo, es posible tener patios ingleses abiertos al exterior (para luz y ventilar sótanos,) que no sobresalga de la cota de rasante?

RESPUESTA

Para las dudas urbanísticas consultar en Ayuntamiento de Marratxí:

<http://www.marratxi.es/>

PREGUNTA

Quería saber qué elemento se encuentra con la protección de BIC en la parcela contigua.

RESPUESTA

Para las dudas urbanísticas consultar en Ayuntamiento de Marratxí:

<http://www.marratxi.es/>

PREGUNTA

¿La altura máxima es de PB+1?

RESPUESTA

Para las dudas urbanísticas consultar en Ayuntamiento de Marratxí:

<http://www.marratxi.es/>

PREGUNTA

- 1 -¿Cuántas plazas de parking, son necesarias?¿Son necesarias?
- 2 -En el apartado 4.2.Área residencial y espacio sociocultural. , ¿Han de ser baños mixtos o separados según hombre/mujer?
- 3 -Entiendo que las salas polivalentes, no son comedores. Ha de haber un comedor de 100 m2. No obstante, estas salas se podrían utilizar como tal, de 30 m2 mínimo . ¿Es así?. De la misma manera, entiendo que en cada módulo, ha de haber mínimo 52 m2 en salas polivalentes (osea 5), pero además, ha de haber una sexta en planta baja, con acceso al exterior. ¿Es así?

RESPUESTA

- 1- Las plazas necesarias están en los pliegos técnicos en el punto 3.2 acceso y comunicaciones
- 2-Los baños geriátricos son mixtos. Los aseos de personal de zona común son hombre/mujer
- 3-Esta especificado en el punto 4.2- AREA RESIDENCIAL Y ESPACIO SOCIOCULTURAL

Fecha: 07/03/2017

PREGUNTA

En los parámetros de edificación, indica el número máximo de plantas. Eso es total (PB+1)? o son 2 alturas (PB+2)?

RESPUESTA

Para las dudas urbanísticas consultar en Ayuntamiento de Marratxi:

<http://www.marratxi.es/>

PREGUNTA

En El pliego de Bases Técnicas se hace constar la superficie de la Parcela correspondiente a la del Catastro, es decir, 4.408,00m2. Sin embargo, en el topográfico que nos han enviado Uds., la suma de las tres parcelas es 4.354,92. ¿Sería correcto que referirse a esta última en el cómputo tanto de edificabilidad como de superficies?

RESPUESTA

La superficie a cómputo de edificabilidad y superficies ha de ser la del Catastro

PREGUNTA

en los PARAMETROS DE EDIFICACION se especifica que hay que mantener una separación mínima de 5 metros. Entendemos que esta separación es necesaria para la separación vial, pero ¿también lo es con respecto a la parcela vecina (siendo, entendemos, de la misma propiedad)?

RESPUESTA

Para las dudas urbanísticas consultar en Ayuntamiento de Marratxí:

<http://www.marratxi.es/>

PREGUNTA

2. Existe algún tipo de prescripción para el tipo de cubierta a empelar (inclinada o plana)?

3. ¿Es posible, en esta fase, plantear una dispensa de las prescripciones estéticas y de las normas subsidiarias del Ayto de Marratxí para el edificio?

4. En relación al programa, 4.2- ÁREA RESIDENCIAL Y ESPACIO SOCIOCULTURAL:

¿Qué significa el valor "1 ud/40 resid" en la tabla en correspondencia de la columna "sup. mínima"?

RESPUESTA

1- Para las dudas urbanísticas consultar en Ayuntamiento de Marratxí:

<http://www.marratxi.es/>

2- El proyecto se ha de adaptar a los pliegos y a las normas urbanísticas

3- Significa 1 unidad por cada 40 residentes

Fecha: 08/03/2017

PREGUNTA

Ya que no se habla de presupuesto en las bases técnicas del concurso, seguimos preguntando lo mismo: hay un PRESUPUESTO MAXIMO de referencia?

RESPUESTA

En cumplimiento de las normativas generales de contratación, el importe del inmueble deberá ser aquel que permita dar una respuesta, de la manera más eficaz y económica posible, a los requerimientos del edificio. Que son los que se especifican en el punto 9 de los

pliegos administrativos y que se refieren a 3 apartados: La concepción general, la resolución de elementos comunitarios y la accesibilidad y autonomía de los usuarios.

Si la propuesta que se presenta dispone de elementos que justifiquen unos costes de la construcción por debajo a los costes ordinarios de los centros en Baleares, estos elementos deberán ser especificados tanto en los paneles como en la memoria que se anexa y serán tenidos en cuenta por el jurado.

PREGUNTA

al no haber encontrado referencias de presupuesto en las bases técnicas del concurso, hay un PRESUPUESTO MÁXIMO de referencia? O hay que calcularlo en base a los baremos colegiales del COAIB?

RESPUESTA

En cumplimiento de las normativas generales de contratación, el importe del inmueble deberá ser aquel que permita dar una respuesta, de la manera más eficaz y económica posible, a los requerimientos del edificio. Que son los que se especifican en el punto 9 de los pliegos administrativos y que se refieren a 3 apartados: La concepción general, la resolución de elementos comunitarios y la accesibilidad y autonomía de los usuarios.

Si la propuesta que se presenta dispone de elementos que justifiquen unos costes de la construcción por debajo a los costes ordinarios de los centros en Baleares, estos elementos deberán ser especificados tanto en los paneles como en la memoria que se anexa y serán tenidos en cuenta por el jurado.

Fecha: 10/03/2017

PREGUNTA

En el pliego de cláusulas técnicas del concurso para la residencia en Pòrtol dice lo siguiente en el apartado 4.2 Área residencial y espacio sociocultural: "Cuando se unan varios módulos de 20 plazas cada uno, los espacios de convivencia y punto de control se podrán unificar, manteniendo la superficie mínima establecida para los espacios de convivencia de 1,80 m²/residente"

1. Entiendo lo siguiente: si agrupamos dos módulos la sala de usuarios será 1,80 x 40 usuarios = 72 m². El punto de control tendrá la misma superficie que si fuera un solo módulo (25 m²). ¿Pero que pasa con los almacenes de material, limpieza, ropa sucia, limpia y aseos?, ¿hay que doblar su superficie o no es necesario?

2. ¿Se pueden agrupar 3 o hasta 4 módulos o el máximo es 2?

RESPUESTA

1- El punto de control se puede compartir, el resto de espacio han de mantener la superficie que se fija por cada 20 usuarios, si se juntan 2 módulos se ha de doblar, 3

módulos se ha de triplicar... las zonas de convivencia han de cumplir como mínimo 1,80 m²/residente.

2- Las agrupaciones son decisión del proyectista.

PREGUNTA

1º- *Gálbo de alineación máxima de la parcela*

-El gálbo de 5m que establece la ordenanza municipal, ¿a qué límites de la parcela aplica exactamente? ¿A todos ellos, o sólo a los tres lados que dan a calle (excluyendo el límite con el futuro parque)?

-¿Qué usos se permiten dentro de dicho gálbo? Entendemos que es el límite de la fachada del edificio, pero:

-¿Se permiten las plazas de aparcamiento obligatorias establecidas por la normativa (en superficie)?

-¿Se permite la disposición de elementos tipo marquesina en la entrada, o pérgolas y otros elementos de mobiliario exterior?

2º- *En las bases se menciona la disposición de un parque infantil para familias, ¿sería este espacio compatible como espacio exterior compartido con la gente mayor, o deberían segregarse dichos usos?*

RESPUESTA

1- Para las dudas urbanísticas consultar en Ayuntamiento de Marratxí:

<http://www.marratxi.es/>

2- Es decisión del proyectista

Fecha: 13/03/2017

PREGUNTA

¿Los módulos de las habitaciones tienen que ser obligatoriamente de 20 plazas?

Por ejemplo, ¿puede haber un módulo de 18 plazas y otro de 22 plazas?

RESPUESTA

Los pliegos recomiendan 20 plazas por la optimización de recursos personales de atención a los usuarios.

Cualquier otra solución tomada por el proyectista será tomada en cuenta y valorada por el jurado.

Fecha: 14/03/2017

PREGUNTA

Quisiera saber si los módulos tienen que ser obligatoriamente de 20 plazas o si por el contrario puede haber módulos de menos o más plazas siempre que el total sume las 100 plazas.

Es decir, si podemos tener en planta primera tres módulos y medio (70 plazas) y en planta baja 1 módulo y medio (30 plazas), por ejemplo

RESPUESTA

Los pliegos recomiendan 20 plazas por la optimización de recursos personales de atención a los usuarios.

Cualquier otra solución tomada por el proyectista será tomada en cuenta y valorada por el jurado.

Es decisión del proyectista valorar si las mejoras conseguidas justifican el no seguimiento de las recomendaciones establecidas en los pliegos.

Fecha: 17/03/2017

PREGUNTA

¿Los pasillos de acceso a las habitaciones tienen que estar físicamente separados de la zona de relación y de la unidad de control? Es decir, ¿puede un residente tener que pasar por dentro de la zona de relación para acceder a su habitación?

RESPUESTA

El Punto 4.2- ÁREA RESIDENCIAL Y ESPACIO SOCIOCULTURAL del pliego de cláusulas técnicas dice:

“Salas de convivencia

El personal de cuidados de la planta tendrá un fácil control visual sobre estos espacios. Se evitará, sobretodo, tener salas de estar cerradas alejadas del módulo de gestión del control.”

No existen otros condicionantes

PREGUNTA

Si agrupamos módulos de habitaciones, ¿las habitaciones de enfermería también se deben doblar o no? Por ejemplo si hacemos un módulo de 40 plazas, ¿debe haber una o dos habitaciones de enfermería?

Es decir, ¿es una habitación de enfermería por módulo o una por cada 20 plazas?

RESPUESTA

El punto 4.4- ÁREA DE SERVICIOS ESPECÍFICOS del pliego de cláusulas técnicas dice:

“Habitaciones con capacidad de habilitar en plazas de enfermería y unidad de control

La unidad de control son los puntos de control de cada módulo y estas habitaciones que son 5, se colocarán al lado de los puntos de control en habitaciones. Será como una habitación individual más pero al lado de los puntos de control de planta. Si se unen módulos de 20 usuarios, se deberá respetar este número de habitaciones en total 5.”

No existen otros condicionantes

PREGUNTA

En el pliego administrativo, el punto “12.3.1.- Paneles” hace referencia al formato de entrega de los paneles pero no a su orientación. ¿Los paneles DIN A1 han de estar orientados en horizontal o vertical?

RESPUESTA

No se especifica en los pliegos la orientación de los paneles.

PREGUNTA

Buenos días: con respecto al Concurso para Residencia en Pòrtol, nos gustaría que nos aclarasen los siguientes puntos:

1) Con respecto a los voladizos, entendemos que el artículo de aplicación es el siguiente:

Artículo 108. Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público

1. Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte de el como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrán volar sobre el vial o espacio libre público a altura inferior a tres coma cincuenta (3'50) metros sobre la rasante de la acera y cuatro (4) metros sobre la rasante de la vía cuando esta carezca de aceras.

2. Las bajantes de agua, tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las procedentes de terrazas y balcones, se tendrán de colocar por el interior del edificio o empotradas en la pared de fachada a la primera planta, de forma que no resalten de esta ni sean visibles desde la vía pública. Podrán ser vistas a partir de la primera planta piso y superiores.

3. Los voladizos máximos sobre vial o espacio libre público vendrán determinados por la ordenanza específica. Así mismo la separación mínima de los cuerpos y elementos volados respecto a cualquier vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera existente delante del edificio tendrá que ser de ochenta(80) centímetros.

4. Quitando las voladas o cornisas, a cada propiedad el plano límite lateral de vuelo será un plano perpendicular a la fachada y separado de la medianera una distancia igual o superior al vuelo máximo permitido sobre el espacio público a la ordenanza de cada zona.

5. En los casos que estén permitidos los cuerpos volados cerrados y se realicen en la última planta piso de forma que lleguen al vuelo máximo permitido en las ordenanzas particulares de cada zona o instrumento de planeamiento que regule la ordenación detallada, se podrán realizar una volada de cubierta sobre estos cuerpos que no supere en más de cincuenta (50) centímetros este vuelo máximo.

En el pdf ADJUNTO que la Organización nos ha distribuido, con respecto a Qué línea debemos marcar la separación: la exterior del bordillo, la interior del bordillo, o la interior de la acera, es decir, la línea azul de

parcela?. En el linde posterior con la parcela adyacente, ¿es correcto si entendemos que la distancia se mediría con respecto a l l inde entre ambas?

2) Con respecto a la separación entre volúmenes: supongamos que tenemos una PB de 5 metros de altura y una P1 de 3. ¿es correcto si entendemos que los 2/3 deberíamos aplicarlos a una altura de 8m?

Article 135. Separaciones entre edificios de un mismo solar 1. La distancia entre cuerpos diferenciados de edificaciones en un mismo solar será igual o superior a dos tercios (2/3) de la altura máxima del cuerpo de edificación más alto.

2. Se podrá reducir la distancia determinada en el apartado anterior a la mitad de la altura máxima del cuerpo de edificación más alto y como mínimo a tres (3) metros, cuando en las fachadas enfrentadas del cuerpo de edificación correspondiente no obran espacios habitables que requieran iluminación y ventilación desde un patio de la categoría.

3. En todos los casos del presente artículo, las separaciones se medirán entre los cuerpos o elementos más salientes de la edificación.

RESPUESTA (realizada por el departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Marratxí)

En relación a las preguntas formuladas :

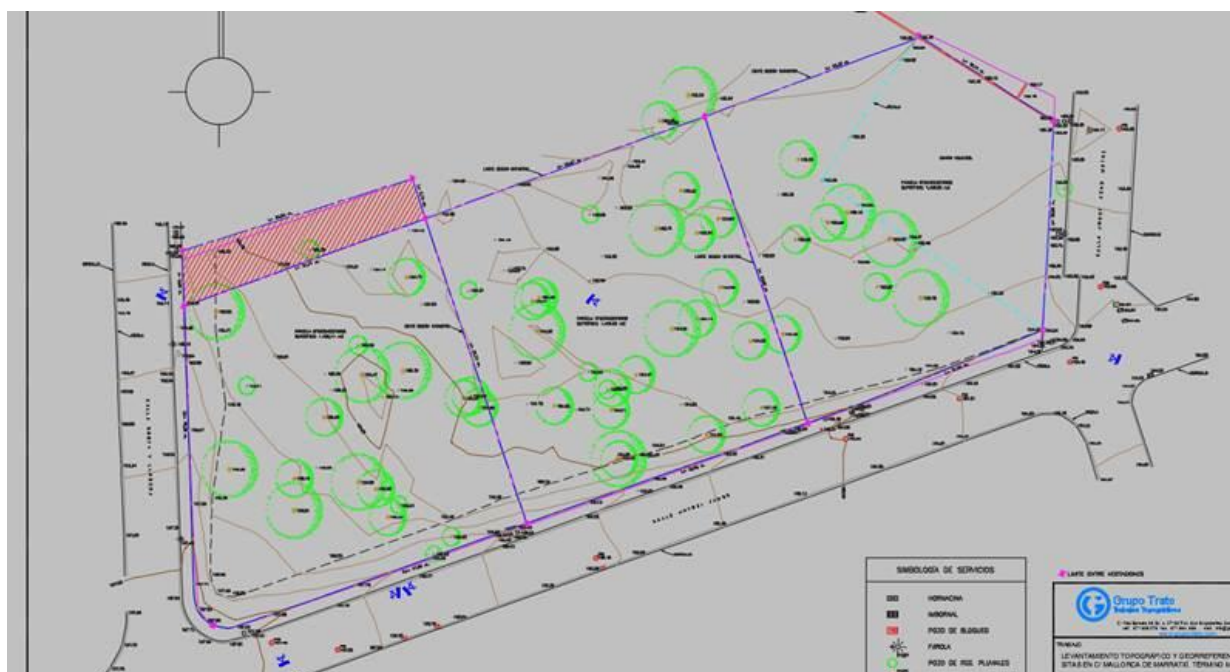
La distancia de retranqueo o de separación a linderos se mide desde el límite de parcela, se entiende que la acera y el bordillo ya forman parte del vial. En cualquier caso en el espacio de retranqueo no se permiten construcciones ni obras excepto cornisas de cubierta de 50 cm máximo.

La altura máxima corresponde a la existente entre el nivel de pavimento de planta baja hasta intradós de forjado de planta piso 1.

PREGUNTA

Tenemos una duda en el alcance del solar disponible sobre una zona que aparece en el topográfico dwg que no queda reflejada en el plano en pdf adjunto a los pliegos.

Nos referimos concretamente a una zona situada en la esquina noroeste adyacente al solar, la que está sobreada en rojo.



Necesitamos saber si esta zona está incluida dentro del solar disponible

RESPUESTA

La zona sombreada en rojo no está disponible

PREGUNTA

A les bases no queda clar si es pot construir fins a Planta Baixa +1 o bé fins a Planta Baixa +2 .

Els agrairíem si ens ho poguéssiu esclarir, ja que una o altra opció afecta enormement al disseny del projecte.

RESPUESTA DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO DE MARRATXÍ

El nombre màxim permès és de PB+1.

PREGUNTA

tenemos una duda importante respecto a la descripción de las superficies de comedor:

Se debe prever un total de 2m²/usuario de superficie de comedor, entre los situados por módulos que deberán estar señalizadas y el comedor general que deberá tener 100 m² aproximadamente.

Es correcto esto anterior? eso da una superficie de comedor de 40m² por módulo, integrados en los 52m² de los espacios de convivencia según se especifica con anterioridad. Creo que la descripción es bastante confusa.

Y aparte de eso, 100 m² de comedor general.

RESPUESTA

Si es correcto. El decreto 86/2010 establece la obligatoriedad de que exista espacio de comedor de 2m² por usuario, señalados como zona de comedor y situados en salas de dimensiones no menores de 30 m².

Para dar versatilidad a la residencia se prevé un comedor de uso general de aproximadamente 100 m² y además habría que definir espacios en la zona de los módulos, hasta completar la superficie exigida, pero estas zonas no implican necesariamente comedores de 40 m² por módulo.

PREGUNTA

En el punto 12.3.1. - Paneles dice:

*La propuesta de cada lote se presentará en **dos (2)** paneles, formato **DINA1**, montados en tablero ligero de cartón pluma.*

Como los lotes son tres, tenemos que presentar dos paneles A1 por cada lote?

RESPUESTA

No, solo se pueden presentar 2 paneles por concursante.

Día 20/03/2017

PREGUNTA (formulada día 14/03/2017)

En el área de servicios específicos encontramos las "habitaciones con capacidad de habilitar en plazas de enfermería y unidad de control"

Hemos leído la descripción pero no nos queda claro que tipo de habitaciones son.

¿Qué uso tienen?, ¿son habitaciones para dormir las enfermeras?, ¿para cuidar a un enfermo?, ¿deben ser iguales al resto de habitaciones?, ¿deben disponer de un baño?, no queda especificado en el pliego.

RESPUESTA

El uso es para residentes que puedan requerir cuidados especiales. No son habitaciones para dormir las enfermeras. Deben tener las condiciones de una habitación y disponer de un baño que puede ser compartido.

En cumplimiento de las Bases del Concurso, a partir del día 17 de marzo, no se pondrán contestar más preguntas.