



Los rangos de SUPERFICIES ÚTILES mínimas y máximas de la normativa de vivienda son:

VIVIENDAS DE	SUP. ÚTIL MÍNIMA (m ²)	SUP. ÚTIL MÁXIMA (m ²)
UN DORMITORIO	40	60
DOS DORMITORIOS	50	70
TRES DORMITORIOS	60	90
CUATRO DORMITORIOS	70	La máxima permitida o financiable por los Planes de vivienda vigentes, en aquellos programas en los que se permitan superficies mayores a 90 m ²

NORMATIVA

Está disponible en la web, la Orden 21 de julio de 2008, sobre *Normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Viviendas Protegidas.* (APARTADO NOVEDADES).

Está disponible en la web un nuevo documento de Normas de Diseño de EPSA adaptado a las normativas referidas anteriormente. (APARTADO NOVEDADES).

Dado que estas normativas no estaban en vigor en el momento de la publicación del concurso, no podemos obligar a su cumplimiento en este momento, no obstante estas normativas serán exigibles en la ejecución de los proyectos. No obstante, queremos señalar que las nuevas normas apenas difieren de las anteriores, por lo que creemos oportuno el que los concursantes puedan consultarlas e incluso aplicarlas.

¿Son de aplicación las Normas Subsidiarias o el Documento de Aprobación Inicial del PGOU?

La normativa de vigente y de aplicación es la que establecen las Normas Subsidiarias. El Plan General se encuentra en proceso de revisión, en concreto en su fase de Aprobación Inicial, y por tanto este es un documento únicamente de referencia. En el desarrollo de la ejecución de los proyectos se atenderá a la normativa vigente en ese momento.

DUDAS EN RELACIÓN A LA INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

¿Se puede realizar planta ático?

Sí, se puede proyectar planta ático.

En la altura reguladora de 10,50 m, ¿se incluye el ático?

Según el Artículo 3.3.2.7 Altura y número de plantas. Manzana cerrada intensidad 2 (MC-2) la altura máxima es de 10.50 m. Sobre esta altura se permite la construcción de una planta ático que cumpla con las condiciones descritas en el artículo 6.2.23 y cuya superficie computará a efectos de edificabilidad.

¿Se puede proyectar semisótano? En este caso, ¿contaría como planta?

Sí se pueden proyectar semisótano en las condiciones que recoge el Artículo 6.2.19 Planta Baja.

En el punto 6.2.22 – Planta Ático, de las Normas Subsidiarias, nos dice que la planta ático deberá encontrarse retranqueada 3,00 m como mínimo de los planos de fachada. ¿Este retranqueo también se deberá considerar para los planos de fachada que dan a un patio cerrado? ¿Y si el patio en lugar de ser cerrado es abierto a fachada?



Según la definición que las normas subsidiarias hacen en su artículo 6.2.22 la planta ático es aquella que situada entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta, encontrándose su línea de fachada retranqueada 3 m como mínimos de los planos de fachada del edificio. Por tanto sería también exigible el retranqueo respecto a los planos del interior de la manzana cerrada.

¿Se permiten retranqueos, parciales o totales, en la fachada, ya sea a nivel de planta baja o a nivel de las plantas piso?

Los retranqueos permitidos son los que se establecen para los áticos y que se regulan en las normas subsidiarias en el artículo 6.2.22 además de los recogidos en el artículo 3.3.2.2 para viviendas de 2 plantas.

¿Cómo debe tratarse el límite de la parcela con el suelo clasificado como “espacios libres o zonas verdes públicos” (Av. de la Constitución)? ¿Como fachada o como lindero? ¿Se pueden crear accesos al edificio desde dicho suelo? ¿El Fondo Máximo también si obtiene desde este límite?

Efectivamente es una fachada más, y debe tratarse como tal en todos los aspectos. Se puede plantear el acceso al edificio desde ésta.

La cubierta del edificio ha de ser inclinada (máx. 30°) como en centro histórico o se puede optar por cubierta plana?

No es necesario que sea inclinada.

El fondo edificable de 18 m quiere decir que en las parcelas que tienen el lado corto en la calle Óvalo no se puede llegar hasta el fondo de la parcela (ya que éstas tienen una profundidad aproximada de 25 m)? ¿O bien se traza una paralela desde las tres calles a 18 m?

Se traza una paralela desde las tres calles a 18 m

OTRAS CONSULTAS

¿Contabiliza la superficie útil la correspondiente a una escalera interior?

Sí, computa superficie útil

En Normativa no se afirma ni se niega la posibilidad de hacer voladizos, ¿Puede haber voladizos?

En las Normas de Diseño de EPSA en su apartado 1.4.5 cuerpos volados, se prescribe: *“no se proyectarán cuerpos volados cuya superficie útil no compute al 100%”*

¿Tiene el ámbito objeto del concurso, derecho de vuelo sobre el centro de transformación? ¿puede este espacio construirse en plantas altas?

No. Al ser el Centro de Transformación una parcela catastral independiente, no se tiene derechos de vuelo sobre el mismo, ni se pueden abrir huecos a los mismos. Deben ser considerados como una medianera más.

¿Se puede integrar el transformador dentro de la propuesta?

El Centro de Transformación no forma parte del objeto del concurso.



¿En viviendas de 3 dormitorios son necesarios un baño o dos? Según los criterios de diseño de la EPSA parece que solo se necesitan dos baños en viviendas de 4 dormitorios.

Efectivamente, en viviendas de 1 dormitorio sólo es necesario un baño.

¿Es obligatorio, o en su caso, recomendable, la previsión de trasteros en planta sótano? De ser necesario, ¿de qué superficie?

Según lo establecido en el artículo 1.2.4.2 Anejos Vinculados, se admitirá la inclusión de trasteros vinculados de superficie útil no superior a 8 m² para aprovechar sobrantes no aptos para el uso de garajes.

¿Cuál es La inclinación de la calle Óvalo?

Las pendientes pueden consultarse en los perfiles de las calles aportados en la documentación gráfica.

¿Es posible que nos faciliten un levantamiento topográfico del solar de Vélez Rubio, así como perfiles de los 3 viales que delimitan el solar?

Los perfiles de los tres viales de las calles que limitan el solar, se han incluido en el archivo de autocad de esta actuación. Además se han aportado una planimetría suficiente para la realización de la propuesta del concurso.

Los espacios en planta baja cerrados por dos lados, ¿computan al 100% como dicen el EPSA, o sólo al 50% como dicen las normas subsidiarias?

Prevalece el criterio establecido por EPSA en sus normas de diseño.

¿Cual es la superficie de parcela que debemos tener en cuenta, dado que: En el Pliego de Prescripciones Técnicas. Punto 5. Circunstancias Urbanísticas. Normativa Urb. de Aplicación no dicen que es de 877,63 m² y en la Planimetría base_Velez Rubio (archivo AutoCad)?

La superficie del pliego es la que debe considerarse a efectos de edificabilidad. No obstante, dada la escasa diferencia, no será relevante de cara a la resolución de la propuesta.

Las normas de diseño de EPSA restringen la superficie útil máxima para viviendas de tres dormitorios a 70 m² y la Orden 21 de Julio de 2008 sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía en su artículo 3, establece una superficie útil máxima de 90 m² ¿es si es posible llegar hasta los 90 m² que permite la orden comentada?

Se atenderá a lo establecido en el Plan Concertado de Vivienda 2008 – 2012, en especial al Capítulo II, Sección 1ª de viviendas de régimen especial.

Pueden confirmar la rasante de la intersección de las calles B y F. En las secciones aparecen valores diferentes.

La información válida es la que aporta el plano de perfiles, siendo la cota de los ejes de los cruce de las calles B y F de 822,541 m.