

NÚMERO DE VIVIENDAS

Dado el elevado número de consultas acerca del número mínimo de viviendas se establece la siguiente aclaración:

El número de viviendas establecido por EPSA en el Pliego de Prescripciones Técnicas, es el estimado para obtener el máximo aprovechamiento, utilizando las superficies mínimas de superficie útil y relación útil/construida.

Dada la dificultad manifestada por los concursantes para alcanzar el número de viviendas establecido en el Pliego Técnico y en aras a flexibilizar el número de viviendas a obtener: se debe perseguir el número mayor de viviendas de 2 y 3 dormitorios, y utilizar de forma puntual, las viviendas de 1 dormitorio, pudiendo el concursante no llegar a las 12 viviendas. En cualquier caso, se valorará aquellas propuestas que alcancen un mayor número de viviendas.

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

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*

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.

DUDAS EN RELACIÓN A LA INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PGOU VIGENTE

Las dudas planteadas en relación a la interpretación de la Normativa vigente del PGOU más allá de las consideraciones aquí establecidas, deben dirigirlas los concursantes a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

En el artículo 11.18 del título XI del PGOU de Sanlúcar de barrameda indica que el diámetro circunscrible en los patios vivideros es de 5., ¿Cualquier patio dentro de la parcela debe tener estas medidas?

Según el Art. 11.13 referente a la superficie libre de parcela podrá fragmentarse en distintos recintos siempre que se cumplan las siguientes condiciones: a) que el recinto o recintos estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela. b) que el lado menor de todos y cada uno de los recintos no sea inferior a cinco (5) metros.

La condición en el ático del retranqueo de 3 metros, ¿es solamente con respecto a fachada o también en medianeras y patios?



Según la formativa del PGOU vigente el retranqueo del ático es con respecto a la fachada. (Art. 11.15 del PGOU vigente).

¿Pueden existir patios adosados a la medianera o todos ellos deben ser interiores?

El planeamiento no limita la posición de los patios más allá de lo establecido en los artículos 11.13 y 11.18 del PGOU vigente.

¿Puede plantearse el uso de una planta semisótano como lugar colectivo y de encuentro de los habitantes?

Según establece el Artículo 11.13 del PGOU, la cota de la superficie libre de parcela estará situada por encima de la cota de la rasante de la calle, y a menos de cincuenta (50) centímetros por debajo de la solería de planta baja. Por tanto no se permite lo propuesto.

¿Cual es la altura máxima permitida en esta actuación?

La altura es de Planta Baja + I + Ático, siendo de aplicación el Artículo 11.15 del PGOU vigente.

¿Existe alguna limitación en cuanto a la superficie de los áticos? ¿ha de ser un tanto por ciento de la planta inmediatamente inferior?

La normativa de aplicación no establece ninguna determinación al respecto.

¿Computa la superficie del ático a efectos de edificabilidad?

Sí, la superficie del ático computa a efectos de edificabilidad.

¿Se pueden abrir huecos en las medianeras en aquellas zonas que quedan por encima de las parcelas colindantes. Gracias por la atención?

No, no se pueden abrir huecos hacia las medianeras de las parcelas colindantes.

Dentro de la ocupación máxima de la parcela(80%), ¿están incluidos el/los patios?

La ocupación es la relación entre la superficie ocupada en planta por la edificación y el espacio libre de parcela. La normativa vigente del PGOU es la que establece las dimensiones de los patios.

¿Pueden hacerse viviendas que den a patios interiores?

Efectivamente, el planeamiento permite plantear viviendas cuyos huecos abran a huecos interiores.

DUDAS RELACIONADAS CON LAS NORMATIVA DE VPO O CON LAS NORMAS DE DISEÑO DE EPSA

¿Se permiten soluciones del tipo estancia-comedor-cocina en propuestas de viviendas de 2 dormitorios?

Sí, se permiten

¿Es obligatoria la disposición de aparcamiento subterráneo?

Tal como recoge el Pliego de Prescripciones Técnicas: *“dada la geometría de la finca, la dotación de aparcamiento queda a expensas de la viabilidad técnica para su realización, de manera que no impida o dificulte el objeto principal de la actuación, que es la obtención del nº de viviendas mínimo requerido en el presente pliego.”*

¿Es necesaria la introducción de ascensor?

Según las normas de diseño de EPSA (pg. 6) Apdo. 1.6.1 Criterios tipológicos, en edificaciones de más de 3 alturas (a estos efectos se computará el sótano) se dispondrá ascensor.

Siendo el porcentaje de viviendas reservadas a personas con minusvalía en promociones de vivienda de protección oficial del 3% y siendo el 3% de $12 = 0,36$; ¿significa esto que en nuestra actuación debemos prever una vivienda adaptada para personas con minusvalía?

Sí, es necesario disponer de al menos una vivienda adaptada a personas con discapacidad.

¿Se pueden plantear viviendas en dúplex?

Aunque no hay una prohibición expresa de su utilización, el concursante debe considerar que la escalera computa superficie útil de la vivienda, reduciendo por tanto de la superficie que podría destinarse a otras estancias o dormitorios.

OTRAS CONSULTAS

¿Pueden aclarar qué carácter tiene la esquina de la parcela en la fachada a la calle Comisarios y que parece haber sido sustraída de la parcela original. ¿Es una medianera más? ¿Se puede producir el acceso por esa esquina como parece que se producía en la vivienda existente?

La parcela objeto del concurso es la agregación de las parcelas 18 y 20, tal como recoge el pliego de cláusulas técnicas particulares. EL espacio de la parcela 16 referido en la consulta, es una servidumbre de la que se prescindirá en el proyecto, tal como se recoge en la planimetría del concurso. Por tanto, es una medianera más, y no se puede producir el acceso por este punto.

¿Hay que prever en todo caso la colocación de placas solares o bien se permite por cuestiones estéticas su eliminación? ¿En caso afirmativo, se podrían colocar en la cubierta del ático?

Sí, conforme a lo establecido en el apartado 1.1 relativo al ámbito de aplicación de la Sección 4 *“contribución solar mínima de agua caliente sanitaria”* del Documento Básico Ahorro de Energía (DB HE), resulta obligatorio su instalación. Respecto a su ubicación, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 11.16 en relación con el 11.15.4 de las Ordenanzas del PGOU vigente.

En el proyecto de Sanlúcar, el proyecto de demolición, ¿se contratará aparte? ¿estaría incluido dentro de los honorarios que figuran en las bases?

El Proyecto de Demolición se contratará aparte, por tanto no está incluido en los Honorarios Profesionales, tal como se recoge en el Pliego de Cláusulas Administrativas.