



## ACLARACIONES AL CONCURSO DE LAS PARCELAS L40 DE LEZKAIRU Y A13B DE ARROSADÍA

### 1.- ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

Ejemplos de interpretación :

Lezkairu :

B7A = Planta Baja + 7 Plantas tipo + Planta Ático

Arrosadía :

BP1+6A = Planta Baja + Planta Primera + 6 Plantas Tipo + Planta Ático

### 2.- Número de viviendas; porcentajes y m<sup>2</sup> según el n° de dormitorios.

- El número de viviendas establecido en Pliego es orientativo.
- Los porcentajes de viviendas de dos , tres y cuatro dormitorios deberán en la medida de lo posible cumplirse. Se admiten pequeñas variaciones motivadas por las características de cada diseño arquitectónico , valorándose que se ajusten lo máximo posible a lo establecido en el pliego.
- Las superficies establecidas en el pliego para las viviendas de dos , tres y cuatro dormitorios son orientativas (se admiten, por ejemplo, viviendas de tres dormitorios de menos de 85 m<sup>2</sup> que cumplan normativa....)

### 3.- Ocupación Máxima en Planta Sótano

La ocupación máxima de las plantas de Sótano en las dos parcelas viene definida en la ficha urbanística.

En la Parcela A13B el garaje NO tiene que estar mancomunado con las parcelas A13A Y A13C.

Los **pasajes** son los espacios en planta baja situados fuera de alineación máxima de la parcela 40.1 y los situados en la a13.A. El garaje mancomunado se refiere a cada parcela de la unidad A13 por separado, es decir la parcela A13B no tiene obligación de mancomunarse con a y c. en esta unidad las rampas deben ejecutarse bajo la edificación sin ocupar espacios de dominio o uso público, a excepción de la 13A.

La normativa establece la obligación de ejecutar el forjado de sótano a una profundidad mínima de 1 metro bajo el espacio de uso público a excepción de los porches. esto se traduce en que el espacio público se plantea en



continuidad con el porche mientras que el forjado de techo sótano que lo sustenta será discontinuo. el plan parcial no regula las alturas de sótano, solo su profundidad.

#### 4.- Edificabilidad

Aspectos a tener en cuenta en lo referente a edificabilidad:

- Según el Art.35 BIS la edificabilidad del proyecto viene definida , entre otros, por la Superficie máxima útil de vivienda . Ésta se obtiene de dividir el aprovechamiento de proyecto residencial (14.410 m<sup>2</sup> en Arrosadía y 11.000 m<sup>2</sup> en la L40 de Lezkairu) entre 1,13.

Ésta superficie útil máxima hace referencia a la sup.útil interior de vivienda no computando a éstos efectos los rellanos, patinillos, ascensores , escaleras así como las terrazas.

- Además el número de viviendas lo determina el número máximo de piezas habitables art.39BIS del P.G.M.

Según el plan parcial y según el plan municipal el número máximo de viviendas se determina a partir del número máximo de piezas habitables (estar y dormitorios), que resulta de dividir entre 110 el aprovechamiento de proyecto de uso residencial y multiplicar por 5. (art. 39bis del pgm). el número máximo de viviendas de 2 piezas ( 1 dormitorio) es el 40% de la promoción.

- Los miradores computan como superficie útil de vivienda.
- El patio de la parcela A13B es patio de parcela pero no computa dado que está definido por alineaciones máximas. En planta primera de uso terciario si computaran los elementos de comunicación vertical que se sitúen en este espacio. No así los correspondientes a planta vivienda, toda vez que en vivienda computa únicamente la superficie útil interior.
- En la parcela A.13B se permite ,según lo establecido en la ficha urbanística, situar núcleos de comunicación (escaleras y ascensores) en el Patio de la parcela cumpliendo lo citado en la citada ficha, hasta una altura de B+1+6+ático.



Los núcleos de escaleras y/o ascensores que se realicen en el bloque bajo (de la parcela A13B), no podrán emerger, por encima de su correspondiente altura máxima, para dar servicio al bloque de más altura.

## 5.- Normativa

Deberá cumplirse con toda la normativa vigente , y en especial con;

- Ley Foral 10/2010 de 10 de Mayo de 2010 del derecho a la vivienda en Navarra.
- Decreto Foral 4/2006 de 9 de Enero por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial.