



**CONCURS DE PROJECTES HARMONITZAT ELS TREBALLS DE REDACCIÓ DEL PROJECTE DE CONSTRUCCIÓ DE 66 HABITATGES, LOCALS COMERCIAL, PLACES D'APARCAMENT I LA URBANITZACIÓ DELS ESPAIS NO OCUPATS PER L'EDIFICACIÓ CORRESPONENTS A LA SUPERFÍCIE LLIURE RESTANT DE LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER DE CRISTÒFOL DE MOURA CANTONADA AMB EL CARRER DE VENUS I RAMBLA LA MINA DEL BARRI DE LA MINA DE SANT ADRIÀ DEL BESÒS.**

---

## **CONSULTES I ACLARIMENTS**

---

1. 06/05/24: En relació a les mides de la parcel·la i la base cartogràfica, s'adjunta arxiu de la base en cad lliurada a l'inici del concurs, amb la incorporació del rectangle amb les mides de la parcel·la segons el document de planejament: 42,50 x 54,00m.
2. 06/05/24: En relació a la fórmula del Rati d'Optimització del Potencial del Solar:

$$R_{ops} = \left( \frac{S_U * E_{prop}}{S_C * E_{màx}} \right)^5$$

$E_{màx}$  : Tal com s'especifica al plec tècnic a l'apartat d'aclariments, el sostre edificable d'usos habitatge de la parcel·la és de 5.972m<sup>2</sup> i es fixa l'edificabilitat residencial màxima per al concurs en **5.702m<sup>2</sup>**.

A aquest sostre d'usos d'habitatge, per al càlcul de l'Edificabilitat màxima s'hi ha d'afegir el sostre d'usos d'activitat, **1.608m<sup>2</sup>**.

**$E_{màx} = 7.310m^2$ .**

3. 08/05/24: Bon dia, Voldríem confirmar que la superfície útil de l'espai exterior d'ús privatiu es computa sempre al 50% fins a un màxim del 10% de la Superfície útil de l'habitatge. Entenem que el fet que estigui tancat a 2 o 3 cares només afectaria al còmput de la superfície construïda. Moltes gràcies.

Extracte del document facilitat **05\_3\_1aAnCritAutFig.docx**

*La **superfície útil de la proposta** (SU) es mesurarà d'acord amb l'article 44.b) del Decret 75/2014 del Pla pel dret a l'habitatge, és a dir, es computarà d'acord amb el que estableix la normativa sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.*

*En el cas que l'habitatge tingui espais exteriors construïts d'ús privatiu, es podrà incloure, als efectes del còmput de superfície útil, la meitat d'aquests espais, fins a un màxim del 10% de la superfície útil interior.*

*En la superfície útil es comptabilitzarà la superfície útil interior dels habitatges amb alçada superior a 1,50 m. NO s'han de comptabilitzar les següents superfícies:*

*L'espai ocupat pels tancaments interns i perimetrals, fixes o mòbils.*

*L'espai ocupat pels elements estructurals verticals ni per les canalitzacions o conductes amb secció superior a 0,01 m<sup>2</sup>.*



*La superfície construïda de la proposta (SC) es mesurarà segons norma 11.3 del Real Decreto 1020/1993, del 25 de juny, on s'entén com a superfície construïda la superfície inclosa dins la línia exterior dels paràmetres perimetrals d'una edificació, i en el seu cas, dels eixos de les mitgeres, deduïda la superfície dels patis de llums.*

*Els balcons, terrasses, porxos i altres elements anàlegs que estiguin coberts, es computaran al 50% de la seva superfície, excepte si estan tancats per 3 de les seves 4 orientacions, els quals es computaran al 100%.*

*En ús residencial no es computarà com a superfície construïda els espais d'alçada inferior a 1,50 metres.*

*Les plantes soterrani també computen en el càlcul de la superfície construïda de la proposta.*

4. 11/05/24: Bon dia, En relació a la fórmula del Rati d'Optimització del Potencial del Solar, seguim pensant que, tot i haver fixat una edificabilitat de 5.702m<sup>2</sup>, menor a la màxima permesa de 5.972m<sup>2</sup>, aquesta fórmula no beneficia a les propostes que, tot complint amb la superfície útil de l'habitatge de 61.80m<sup>2</sup>, aconsegueixen optimitzar els espais comuns i reduir la superfície construïda de total de l'edificació. En aquests casos, per tal d'esgotar l'edificabilitat establerta, caldria augmentar innecessàriament la superfície dels espais comuns. Amb la repercussió que aquest fet suposa sobre el cost total de construcció. Entenem que la potencialitat d'un solar va sempre en relació a la superfície útil dels habitatges, no dels espais comuns. Sobretot amb la casuística concreta d'aquest projecte. Pensem que caldria aclarir aquest aspecte. Gràcies i salutacions.

En relació a la fórmula del Rati d'Optimització del Potencial del Solar, i per tal que s'optimitzi la puntuació des del punt de vista del promotor d'aquelles propostes que aconsegueixin minimitzar la superfície destinada a espais comuns i per tant, reduir la superfície construïda donant compliment a la superfície útil requerida pels habitatges de 61,80 m<sup>2</sup>, després de revisar la fórmula per mirar de corregir la distorsió que crea l'edificabilitat màxima en aquest concurs en concret, finalment s'opta per extreure-la de la fórmula. Finalment doncs, la fórmula del rati d'optimització del potencial del solar passa a ser estrictament el rati de **superfície útil d'habitatge / superfície construïda de la proposta**.

$$R_{ops} = \left( \frac{S_U}{S_C} \right)^5$$

El projecte amb el rati més alt ( $R_{ops}$ ) obtindrà 20 punts. La resta de puntuacions ( $P_i$ ) resultaran proporcionals linealment segons el rati obtingut ( $R_{ops i}$ ) i d'acord amb a la següent fórmula:

$$P_i = 20 * \left( \frac{R_{ops i}}{R_{ops màx}} \right)$$

5. 16/05/24: Bon dia, Agrairíem un aclariment/confirmació sobre el següent punt: Tenim un sostre edificable d'usos d'habitatges de 5.702m<sup>2</sup> i d'activitat de 1.608m<sup>2</sup>. Els element comuns dels habitatges situats a PB (residus, comptadors, instal·lacions, neteja, CT, ...) computen dins del sostre edificable d'habitatges? En canvi, elements situats en PB que pertanyen a l'aparcament, tipus rampa o nuclis verticals, pertanyen als d'activitats? Entenem, que tot i respectar l'edificabilitat màxima de parcel·la, les edificabilitats parcials



**INCASÒL**

Institut Català  
del Sòl

màximes (d'habitatges i activitats) també son restrictives? Gràcies per endavant. Salutacions.

En suprimir de la fórmula els paràmetres d'edificabilitat (màxima i de la proposta) i sabent que en cap cas, mai arribarem a esgotar el sostre edificable (al plec del concurs ja es va baixar el paràmetre de sostre residencial dels 5.972m<sup>2</sup> als 5.702m<sup>2</sup>); no cal tenir present aquest paràmetre. Per a la fórmula només cal tenir present el càlcul de la superfície útil dels habitatges i la superfície construïda de la proposta que, aquesta si; inclou tots els metres quadrats construïts, tant en plantes pis com planta baixa i planta soterrani, independentment de com es computin aquests a efectes del càlcul del sostre edificable.



Generalitat  
de Catalunya