



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 5.972m² i es fixa l'edificabilitat residencial màxima per al concurs en **5.702m²**.

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, **1.608m²**.

$E_{màx} = 7.310m^2$.

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 m².



La **superfície construïda de la proposta** (S_C) 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 5.702m², menor a la màxima permesa de 5.972m², aquesta fórmula no beneficia a les propostes que, tot complint amb la superfície útil de l'habitatge de 61.80m², 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 m², 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 5.702m² i d'activitat de 1.608m². 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

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 5.972 m² als 5.702 m²); 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.

6. 23/05/24: Buenas tardes, Respecto a las plazas de parking existe una ambigüedad en cuanto a cuantas se deben prever: -VIVIENDA. En las que corresponden a la superficie de vivienda, la normativa es clara. Se debe prever una plaza por cada 200m2 de techo potencial edificable (5972m2). $5972/200= 30$ plazas ¿Es correcto que se deben coger 5972m2 como superficie de referencia y no 5702m2 correspondiente a la edificabilidad limitada en el concurso? _COMERCIAL. Respecto a la correspondiente a superficie comercial no queda claro si para el cálculo se debe coger toda la superficie potencial de ocupación de planta baja (1608m2) correspondiente a la máxima comercial posible según el pliego técnico, o si por el contrario se debe tomar la superficie construida comercial real de la propuesta, es decir descontando los núcleos de planta baja, rampa del parking, etc. Si se toma este segundo valor como referencia, el número de plazas podría disminuir en alrededor de 5-8 plazas en el resultado final, en función de lo optimizado que estén los núcleos. (teniendo en cuenta el 20% de incremento al que obliga el plan de la mina). Por favor, ¿podrían aclarar cuales son los valores de referencia a tomar para el cálculo?

El càlcul de les places d'aparcament corresponents al sostre destinat a ús residencial és d'una plaça per cada 200m² respecte el **potencial de sostre edificable residencial**.

El càlcul de les places d'aparcament corresponents al sostre d'activitat comercial és, per a locals de més de 400m², una plaça per cada 80m² de superfície construïda. **Sostre construït de la proposta**.

S'aplica un increment del 20% del nombre de places resultant, d'acord amb el que fixa el PERI de La Mina.

Donades les particularitats d'aquest concurs, per tal de poder comparar les propostes a efectes de la fórmula per al càlcul del rati de **superfície útil d'habitatge / superfície construïda de la proposta**, en aquest cas, les propostes hauran de tenir en compte les següents condicions:

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

Su = Superfície útil computable dels habitatges.

Sc = Superfície construïda de la proposta; en aquest concurs, només s'aplicarà a la fórmula el **sostre destinat a ús residencial sobre rasant**. Incloent tot el programa funcional de planta baixa concretat al Plec de Prescripcions Tècniques, a excepció del local comercial.



7. 23/05/24: Respecte al càlcul del sostre edificable:

1. En relació als **cossos sortints**:

Normatives Urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM):

1. Segons l'art. 71.3 de Conceptes sobre **edificabilitat** de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM):

“La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixes i pisos.

Es computaran també per al càlcul d'aquesta superfície les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.

No es computaran les superfícies d'accessos públics sota pòrtics o porxadetes obertes i les superfícies de sostre per a dotacions públiques.”

2. En relació **als patis**, és d'aplicació la normativa del PGM, **en relació al còmput dels patis i celoberts a totes les plantes**:

Normatives Urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM):

1. Article 224 - Índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la:

L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa a cada parcel·la per la superfície d'aquesta. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució -comportada per l'ordenació de volums- entre totes les parcel·les de l'edificabilitat neta de cada unitat de zona.

*Al còmput de l'edificabilitat s'han d'incloure les superfícies de totes les plantes, per damunt del soterrani. **S'han de computar, també, en l'edificabilitat els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació.***

8. 29/05/24: Buenos días, Queríamos aclarar una duda para saber si debemos separar edificabilidad máxima de superficie construida. A efectos de la edificabilidad máxima (5702m2 según lo regulado en el concurso) ¿se debe considerar el 50% de la superficie de los balcones? Tenemos claro que a efectos de superficie construida hay que considerar el 50% cuando están abiertos en dos o tres caras, pero no queda claro si se debe considerar para la edificabilidad máxima (sostre construido). Gracias.

Sostre edificable (edificabilitat màxima) i superfície construïda son conceptes diferenciats.

Extracte del Plec tècnic (Aclariments):

- Segons l'art. 71.3 de Conceptes sobre **edificabilitat** de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM):

“La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixes i pisos.

Es computaran també per al càlcul d'aquesta superfície les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les de les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.

No es computaran les superfícies d'accessos públics sota pòrtics o porxadades obertes i les superfícies de sostre per a dotacions públiques.”

- Segons l'art. 229.2 de **Cossos sortints** de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM):

“2. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i similars amb tots els costats amb tancaments no desmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tinguin tancat totalment algun dels seus contorns laterals mitjançant tancaments no desmuntables i opacs, com són les galeries i similars que reuneixin aquestes característiques. Són cossos volats oberts les terrasses, balcons i similars.

3.

a. La superfície en planta dels cossos sortints tancats s'han de computar a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície del sostre edificable.

b. La mateixa regla s'ha d'aplicar als cossos sortints semitancats. Això no obstant, a l'efecte del càlcul de la superfície de sostre edificable, no s'ha de computar la part que sigui oberta per tots els costats, a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana.

c. Els cossos sortints oberts no s'han de computar a efectes del càlcul de la superfície del sostre edificable. S'han de computar a l'efecte de l'ocupació màxima a la planta baixa i en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, a més també a l'efecte de separacions a les llindes de parcel·la.”

9. 30/05/24: Bon dia, Els escrivim en relació al còmput del sostre destinat a ús residencial sobre rasant. Per al càlcul es considera la superfície construïda del Espai per CT com a ús residencial? Caldria computar el buit de l'ascensor en totes les plantes? Gràcies

L'espai de CT computa com la resta d'espai d'instal·lacions com a espais comuns del sostre residencial. El mateix amb el buit d'ascensor.

10. 30/05/24: Bon dia, En alguna de les respostes es diu que ja “no cal tenir en compte aquest paràmetre”, fent referència al sostre edificable. Ens ho podríeu aclarir?

Entenem que aquest punt queda explicat a l'apartat 4 de la nota tècnica, arxiu 240530_Cons.pdf penjat a la plataforma:



*“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 aconseguixin 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 m², 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.**”*

Quan a l'apartat 5 de la nota tècnica indica “no cal tenir present aquest paràmetre” fa referència a la fórmula del rati d'optimització del potencial del solar.

D'altra banda, es pot superar els 5.702m² amb sostre edificat d'habitatge (incloent usos d'habitatge en PB), sempre i quant estigui per sota dels 5.972m²?

Tal com s'indica a l'apartat d'aclariments del Plec tècnic:

*“Malgrat el sostre edificable d'ús residencial de la parcel·la és de 5.972m², es fixa **l'edificabilitat residencial màxima per al concurs en 5.702m²**”*

L'edificabilitat residencial màxima de 5.702m² és un requisit del programa funcional d'aquest concurs, independentment que aquesta dada s'utilitzi pel càlcul del rati d'optimització del potencial del solar.

Independentment que afecti a l'últim format de fórmula: Passar dels 5.702m² suposaria la penalització establerta per “no complir normativa”? Gràcies per endavant.

De cara al concurs, no es pot superar els 5.702m² de sostre edificat d'habitatge i, per tant, qualsevol proposta que excedeixi aquest paràmetre establert en el Plec tècnic no serà tinguda en compte a l'hora de computar el rati màxim. Independentment del rati que assoleixi aquesta proposta obtindrà el 50% de la puntuació més baixa obtinguda pels altres licitadors.