

Plec de prescripcions tècniques

Contracte de serveis control tècnic de projecte i obra – solidesa i estanquitat - de 3 promocions de construcció d'habitatges.

Novembre de 2024



Aquesta obra està subjecta a la llicència Reconeixement -NoComercial-SenseObraDerivada 3.0 de Creative Commons. Se'n permet la reproducció, distribució i comunicació pública sempre que se'n citi l'autor i no se'n faci un ús comercial de l'obra original ni la generació d'obres derivades. La llicència completa es pot consultar a:
<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/es/deed.ca>



ÍNDEX

- 1.- Objectes del contracte.
- 2.- Obligacions de l'adjudicatari/ària.
 - 2.1.- Bases per als treballs de control tècnic de projecte i obra.
- 3.- Honoraris. Forma de pagament.
- 4.- Terminis d'execució.

ANNEXOS

- A1. Promoció de 150 habitatges a les parcel·les de l'avinguda de Pau Casals núm. 32-44 (bloc RM6) i núm. 48-52 (bloc RM5) de L'Hospitalet de Llobregat (AMA/PEP 3252 01 1).
- A2. Promoció de 190 habitatges, locals comercials i aparcament al carrer del País Basc del sector Torre Sana del municipi de Terrassa (AMA/PEP 3241 01 1).
- A2. Promoció de 66 habitatges, locals comercials, 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 (AMA/PEP 2230 12 1).

1. Objecte del contracte

L'objecte del contracte és la contractació dels serveis de control tècnic de projecte i obra corresponent a la solidesa estructural i l'estanquitat de façanes i coberta, de les següents promocions:

- Promoció de 150 habitatges a les parcel·les de l'avinguda de Pau Casals núm. 32-44 (bloc RM6) i núm. 48-52 (bloc RM5) de L'Hospitalet de Llobregat, consistents en les obres de construcció d'habitatges, (AMA/PEP 3252 01 1).
- Promoció de 190 habitatges, locals comercials i aparcament al carrer del País Basc del sector Torre Sana del municipi de Terrassa, consistents en les obres de construcció d'habitatges (AMA/PEP 3241 01 1).
- Promoció de 66 habitatges, locals comercials, 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 consistents en les obres de construcció d'habitatges (AMA/PEP 2230 12 1).

2. Obligacions de l'adjudicatari/ària

Les condicions d'execució detallades en el present plec seran de directa aplicació a la totalitat de l'objecte del concurs.

En cas que l'adjudicació es produeixi a favor d'una persona jurídica, aquesta haurà de designar, dintre del seu personal, el personal amb titulació professional que es responsabilitzaran tècnicament dels treballs encarregats.

Una vegada adjudicades les obres corresponents al projecte del concurs, l'adjudicatari/ària es compromet a portar a terme els treballs objecte d'aquest contracte en els terminis parcials i total aprovats per a l'obra adjudicada, i d'acord amb el que disposa aquest plec.

Durant la realització dels treballs, l'adjudicatari/ària es mantindrà en contacte amb els serveis tècnics de l'INCASÒL i haurà d'atendre, durant la seva realització, qualsevol requeriment que per part dels esmentats serveis se li dirigeixi.

L'adjudicatari/ària cedeix amb caràcter exclusiu a la Generalitat de Catalunya tots els drets d'explotació sobre els treballs que s'elaborin com a objecte de la present contractació, sense límit de temps ni d'àmbit territorial.

L'adjudicatari/ària no podrà divulgar en forma parcial o total, directa, indirecta o extractada el contingut del projecte i estudis inclosos els plànols, sense la prèvia autorització de l'INCASÒL.

L'adjudicatari/ària està obligat a complir les disposicions vigents en matèria de legislació laboral, social i de seguretat i salut en el treball.

L'incompliment d'aquestes obligacions d'ordre laboral i social o la infracció de les disposicions sobre seguretat i salut en el treball, no comportarà cap mena de responsabilitat per l'INCASÒL.

2.1. Bases per als treballs de de control tècnic de projecte i obra.

L'adjudicatari/ària realitzarà el control tècnic de projecte i construcció de les promocions objecte del contracte. El contracte inclou el desenvolupament de les següents tasques:

- Revisió de projecte que inclou: Geotècnia / Fonaments / Estructura / Tancaments i Coberta.
- Revisió d'execució que inclou: Geotècnia / Fonaments / Estructura / Tancaments i Coberta.
- Assistència a les reunions que convoqui l'INCASÒL. durant tot el procés de projecte i execució de les obres.



- Realització de les visites d'obra necessàries per dur a terme el control en fase d'obres.
- Redacció d'informes de seguiment parcials.
- Redacció d'informes:
 - Definició de riscos (D0)
 - Control de projecte: solidesa i estanquitat (D01 i D02)
 - Execució de fonaments (D5.1)
 - Execució d'estructura (D5.2)
 - Execució de tancaments i cobertes (D5.3)
 - Execució d'impermeabilitat de soterranis, sols, façanes, cobertes, terrasses i balcons (D5.4)
 - Final d'estanqueïtat (D3)
 - Final de Control Tècnic (D6)
- Seguiment i verificació del pla de control de qualitat i de la idoneïtat dels materials.

L'adjudicatari/ària s'haurà de coordinar amb els redactors dels projectes, la direcció facultativa de les obres i l'empresa constructora de les mateixes per a efectuar la planificació de les tasques, tant de projecte com d'execució de les obres.

Els informes parcials en fase de projecte es comunicaran simultàniament al redactor del projecte, al director d'execució i a l'INCASÒL. Els informes parcials en fase d'obra es comunicaran a tots els anteriors i també a l'empresa constructora. En el cas que es detectin incidències en fase d'obra s'anticiparà la comunicació per correu electrònic, a fi de poder prendre les mesures necessàries amb urgència.

A l'acabament de cada fase de projecte i d'obra, l'organisme de control tècnic adjudicatari del contracte lliurarà a l'INCASÒL un exemplar de l'informe corresponent.

3. Honoraris. Forma de pagament

L'import del contracte serà el pressupost de licitació aplicant-li el coeficient d'adjudicació que en resulti.

L'import total dels honoraris de licitació és de **244.418,09 € (+ IVA)**, amb els següents imports parcials corresponents a cadascuna de les promocions objecte de control:

- **89.824,83 € (+ IVA)** Promoció de 150 habitatges a les parcel·les de l'avinguda de Pau Casals núm. 32-44 (bloc RM6) i núm. 48-52 (bloc RM5) de L'Hospitalet de Llobregat, consistents en les obres de construcció d'habitatges, (AMA/PEP 3252 01 1).
- **107.020,96 € (+ IVA)** Promoció de 190 habitatges, locals comercials i aparcament al carrer del País Basc del sector Torre Sana del municipi de Terrassa, consistents en les obres de construcció d'habitatges (AMA/PEP 3241 01 1).
- **47.572,30 € (+ IVA)** Promoció de 66 habitatges, locals comercials, 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 consistents en les obres de construcció d'habitatges (AMA/PEP 2230 12 1).

Els honoraris es facturaran per separat per cada promoció objecte de control, serà abonat a la presentació de la corresponent factura electrònica indicant el concepte del treball, el núm. de comanda, el títol de l'actuació i núm. expedient de l'obra, una vegada presentada la documentació especificada en cada cas i aprovada tècnicament per part de l'INCASÒL, amb els següents criteris de pagaments:

- 20% al lliurament de l'informe de definició de riscos (D0), els informes de control de projecte de solidesa i estanquitat (D01 i D02).
- 20% al lliurament de l'informe d'execució de fonaments (D5.1)

- 20% Al lliurament de l'informe d'execució d'estructura (D5.2)
- 20% Al lliurament de l'informe d'execució de tancaments i coberta (D5.3)
- 20% Al lliurament dels informes finals de solidesa (D6) i d'estanquitat (D3 / D5.4).

Cas de no exhaurir-se el pressupost previst en el termini d'execució, l'adjudicatari/ària no tindrà dret a cap tipus d'indemnització.

4. Terminis d'execució

El termini d'execució del present contracte serà la suma del termini d'execució de les dues fases de què consta el contracte:

Fase corresponent a la redacció del projecte

El termini corresponent a aquesta fase serà la suma del termini de redacció del projecte que és objecte de control tècnic: 2 mesos per la corresponent al projecte bàsic i 4 mesos per la del projecte executiu.

El termini per a la presentació de la documentació i informes del control tècnic de projecte s'iniciarà en el moment de la primera reunió de redacció de projecte, un cop establert el programa definitiu de l'encàrrec.

Fase corresponent a la direcció d'obres

El termini corresponent a aquesta fase serà la suma del termini d'execució de les obres fixat en cadascun i modificacions del contracte de l'obra que és objecte de control tècnic.

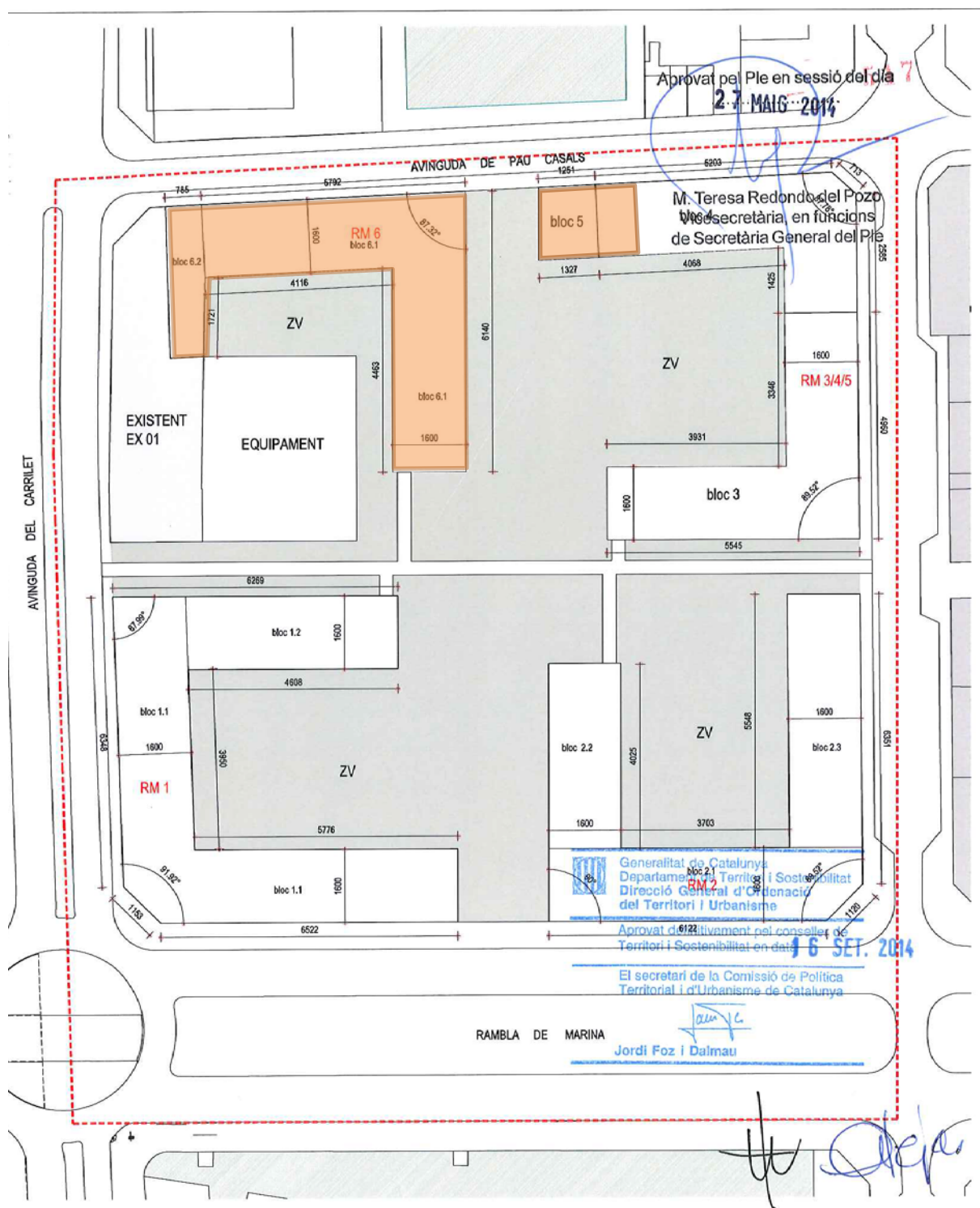
El termini per a la presentació dels informes del control tècnic d'obra serà de 15 dies des de la signatura de l'Acta de Recepció de les obres.



Annex A1.- Construcció de 150 habitatges a les parcel·les de l'avinguda de Pau Casals núm. 32-44 (bloc RM6) i núm. 48-52 (bloc RM5) de L'Hospitalet de Llobregat.

Plànol d'emplaçament





MODIFICACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA PMU "RAMBLA DEL MIG I" L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

PLÀNOLS NORMATIUS

PLÀNOL Especificació d'unitats d'edificació

ESCALA 1/1000

NÚMERO **0.010**

ARQUITECTES, RIASSASSIBAS ARQUITECTES

ARQUITECTA ALEJANDRA PLASENCIA COMA

MAIG 2014



Extracte del planejament

Planejament vigent	- Pla General Metropolità, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 19 de juliol de 1976. - Modificació Puntual del PGM per a la renovació de l'àrea industrial delimitada pels carrers Travessia Indústria, riera dels Frares, avinguda del Carrilet, carrer Famades, carretera del Mig i carrer d'Arquímedes d'Hospitalet de Llobregat (PRAIH-Ctra. del Mig), aprovat el seu Text refós en data 14 de desembre de 2004. - Pla de Millora urbana Rambla del Mig I, a l'àmbit delimitat per l'avinguda del Carrilet, la Rambla de la Marina, el carrer de Pau Casals i el carrer Cobalt, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 20 de setembre de 2007. - Modificació del Pla de Millora Urbana de Rambla del Mig I, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió del 16 de setembre de 2014. - Projecte de reparcel·lació del Pla de Millora Urbana Rambla del Mig I, aprovat el 14 de novembre de 2017. - Text Refós de la Modificació de la Normativa Urbanística del PGM referent a aparcaments, aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Catalunya el 23 de maig de 2000.
Classificació sòl	Sòl urbà
Qualificació urbanística	Zona d'ordenació volumètrica específica amb configuració flexible Clau 18p (HPO)
Tipus ordenació	Volumetria específica
Superfície parcel·la	Bloc RM5: 510,07 m ² Bloc RM6: 1.901,10 m ²
Sostre màxim	Bloc RM5: 2.932,25 m ² st: 1.012,12 m ² st habitatges de protecció pública en règim 1.920,13 m ² st habitatges de règim concertat Bloc RM6: 9.810,26 m ² st destinat a protecció pública en règim general
Nombre màxim habitatges	Bloc RM5: 36 habitatges Bloc RM6: 122 habitatges
Façana mínim	10 m
Perímetre regulador	És aquell dins del qual es situa tot el sostre edificable i es defineixen les alineacions de l'edificació, tant interiors com exteriors, i els límits de flexibilitat de les formes de les construccions. Gàlib indicat al plànol O.005 de la Modificació del PMU "Rambla del Mig I" Els àtics hauran de tenir la mateixa profunditat edificatòria per cada bloc, amb un retranqueig mínim de pla de façana de 1,5 m i 2,5 m als testers. (*)

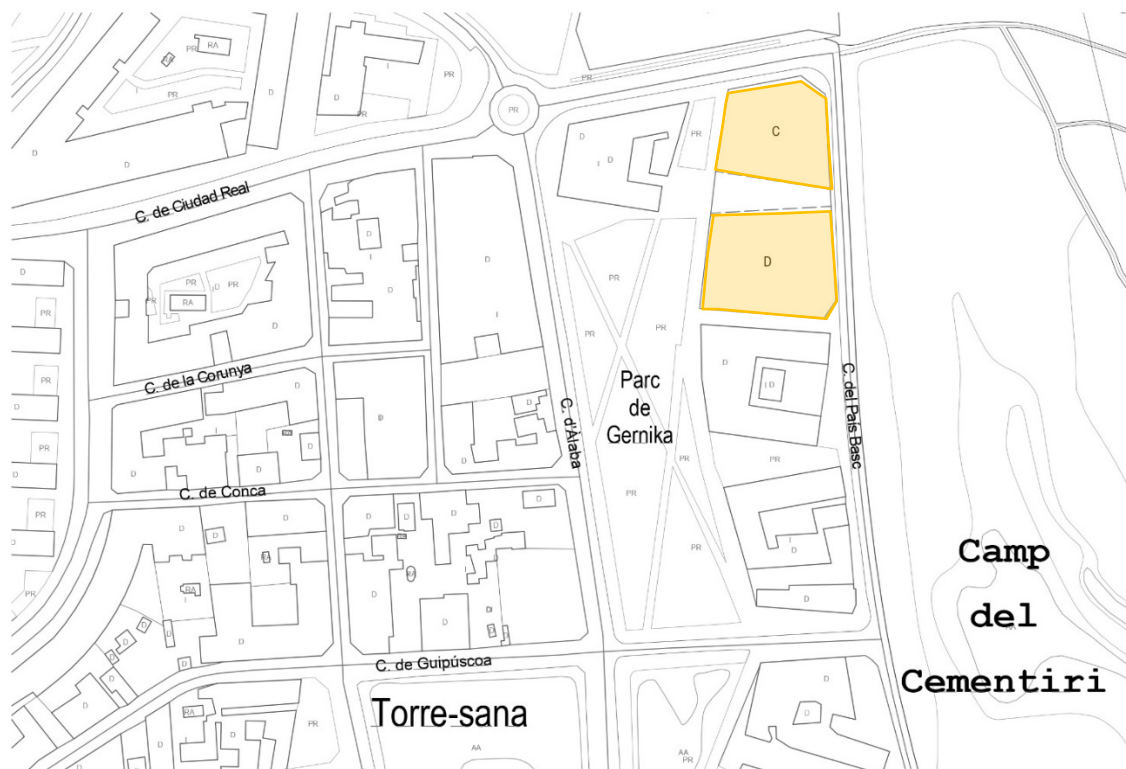
Perfil regulador	Limita les alçades dels volums edificats en funció de l'alçada màxima permesa des de la cota de referència de planta baixa (CRPB) i es fixa als plànols O.007 i O.008 de la Modificació del PMU "Rambla del Mig I" Aquest perfil podrà ser depassat exclusivament pels elements i serveis tècnics d'instal·lacions de l'edifici, així com els accessos als mateixos.
Cota referència de planta baixa	Correspon al nivell a partir de la qual es mesura l'ARM i es fixa als plànols O.007 i O.008 de la Modificació del PMU "Rambla del Mig I" CRPB = +199,69 m
ARM i Nombre de plantes	Cada bloc edificatori té assignat un nombre màxim de plantes i aquestes queden establertes en el quadre de l'art.11 de la Modificació del PMU "Rambla del Mig I" així com al plànol O.006. Bloc RM5: PB+04+A (22,19 m) Bloc RM6: Bloc 6.1 = PB+04+A (22,54 m) Bloc 6.2 = PB+04 (Alineat amb edifici existent)
Vols	Es fixa al O.005 i a l'art. 11 de la Modificació del PMU "Rambla del Mig I" Façanes a carrer: vols de 1,50 m Façanes interiors d'illa: vols de 1,80 m
Ocupació planta soterrani	Art.13 de la Modificació del PMU "Rambla del Mig I" Podran ocupar tota l'extensió del sòl amb clau 18.
Usos permesos	Bloc RM5: Habitatge de protecció pública en règim general i en règim concertat Bloc RM6: Habitatges de protecció pública en règim general Tot i que s'admeten els usos descrits a l'article 12 de les NNUU de la modificació Puntual del PGM per a la renovació de l'àrea industrial delimitada pels carrers Travessia Indústria, riera dels Frares, avinguda del Carrilet, carrer Famades, carretera del Mig i carrer d'Arquímedes, en aquest concurs només s'admetrà l'ús d'habitatge de protecció pública.
Places aparcament	Art. 298 del Text Refós de la Modificació de la Normativa Urbanística del PGM referent a aparcaments. 1 plaça per habitatges amb superfície construïda de 60 m² a 90m² (*)



Annex A2.- Promoció de 190 habitatges, locals comercials i aparcament al carrer del País Basc del sector Torre Sana del municipi de Terrassa.

Plànol d'emplaçament





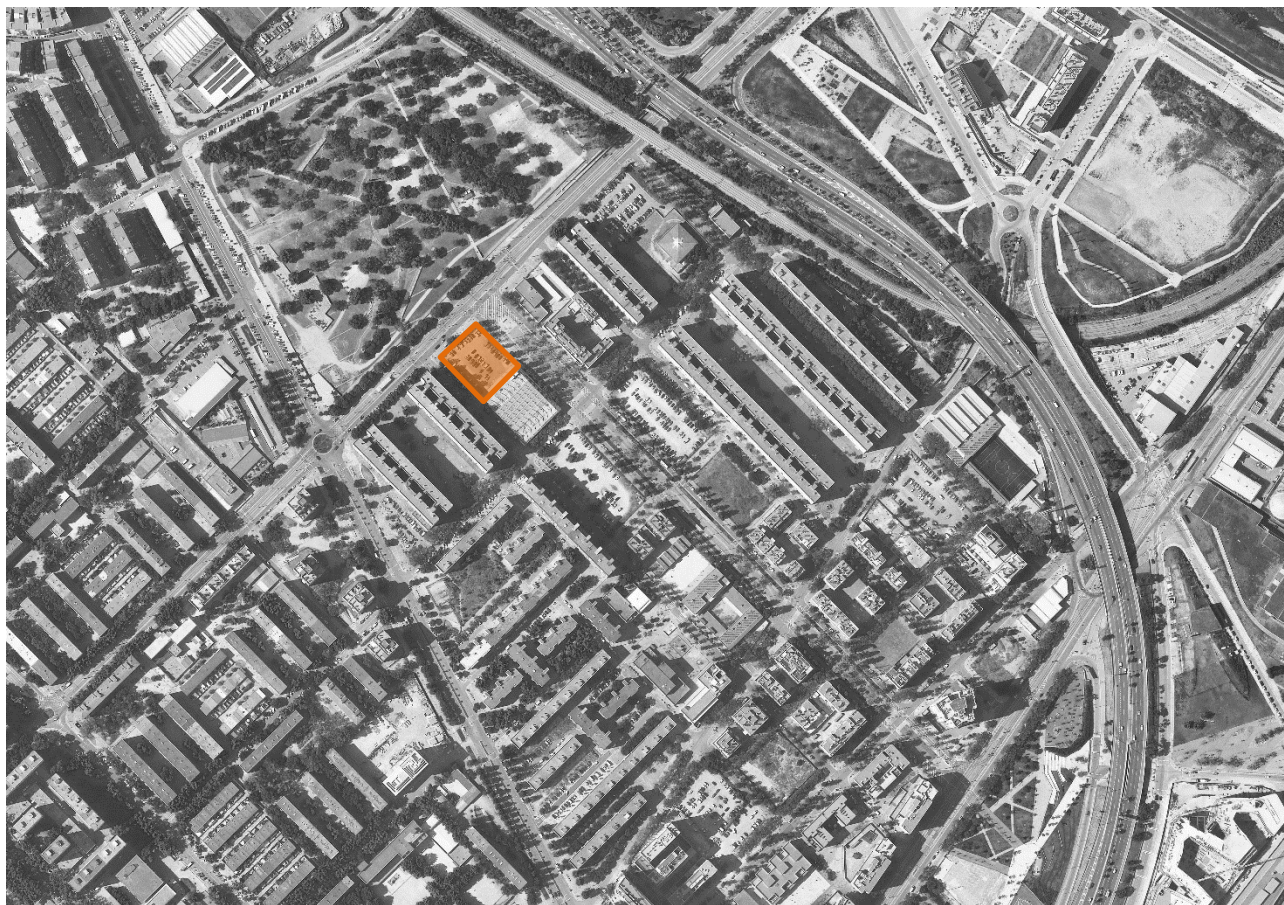
Extracte del planejament

Planejament vigent	Pla d'Ordenació Urbanística municipal - Terrassa Pla de Millora Urbana Subsector 1 – Torre Sana
Classificació sòl	Sòl urbà consolidat (SUC).
Qualificació urbanística	Ordenació específica (clau A6.0)
Tipus ordenació	Edificació tipus S, edificació en illa semmi-oberta.
Superfície parcel·la C	1.765 m ² (art. 16 PMU)
Superfície parcel·la D	2.183 m ² (art. 16 PMU)
Perímetre regulador	Alineació obligatòria a façanes nord, sud i ponent. (art 22 PMU)
Ocupació màxima *	Perímetre regulador, segons Plànol O.06: Edifici S illa semioberta, Pla de Millora Urbana Subsector 1.
Sostre màxim * Parcel·la C	8.365 m² (7.820 m ² Habitatge + 280 m ² Act. Planta alta + 265 m ² Act. Comercial) de sostre a efectes de concurs (art. 16 PMU)
Sostre màxim * Parcel·la D	8.645 m² (7.985 m ² Habitatge + 410m ² Act. Planta alta + 250 m ² Act. Comercial) de sostre a efectes de concurs. (art. 116 PMU)
Densitat màxima *	946 uts. d'habitatge per el conjunt del subsector del PMU. - Parcel·la C: 101 habitatges - Parcel·la D: 105 habitatges
Número plantes i ARM	- Façana a ponent i gir a cantonades nord i sud i en un tram comprès entre 14 m mín. i 28 m màx. Des de la cantonada: cota de la cara superior de l'últim forjat obligatòria a +314. - Per sobre d'aquesta alçada es situarà l'ampit de coronament de façana, aquest estarà subjecte a les condicions exposades a l'article 20 de les presents normes. El coronament de les façanes quedarà establert doncs a cota: +314 + 0,90= +314,90 PLA DE MILLORA URBANA SUBSECTOR 1 (TORRE SANA) Càlcul ARM i nombre de plantes: art. 22 / S: illa semioberta
Planta baixa	Art. 19 (PMU). Donades les particulars condicions d'implantació topogràfica de les parcel·les edificables així com les característiques de l'ordenació que volgudament disposa volums edificadors amb directrius paral·leles a la pendent natural del terreny; es defineix com a cota de referència de planta baixa la de la cara superior del sostre de l'aparcament i/o locals en condició de semi-soterrani.
Cossos sortints	Article 20 (PMU). Aquestes façanes seran planes, verticals i contínues en tota la seva alçada, sense motllures, rafals, balcons, tribunes o altres casos sortints, mantenint-se en l'alineació perimetral definida pel Pla. A fi d'obtenir la màxima autonomia formal per a cada edifici compatible amb el mínim conflicte amb els edificis veïns, caldrà utilitzar per façana, materials i colors únics per a cada edifici, sense diferenciar en aquest sentit baixos, sòcols, àtics o coronaments.
Elements sortints	Article 20 (PMU). El remat dels murs de façana (barana de coberta en el perímetre exterior de l'edifici) serà en continuïtat material i geomètrica amb el pla de façana, i

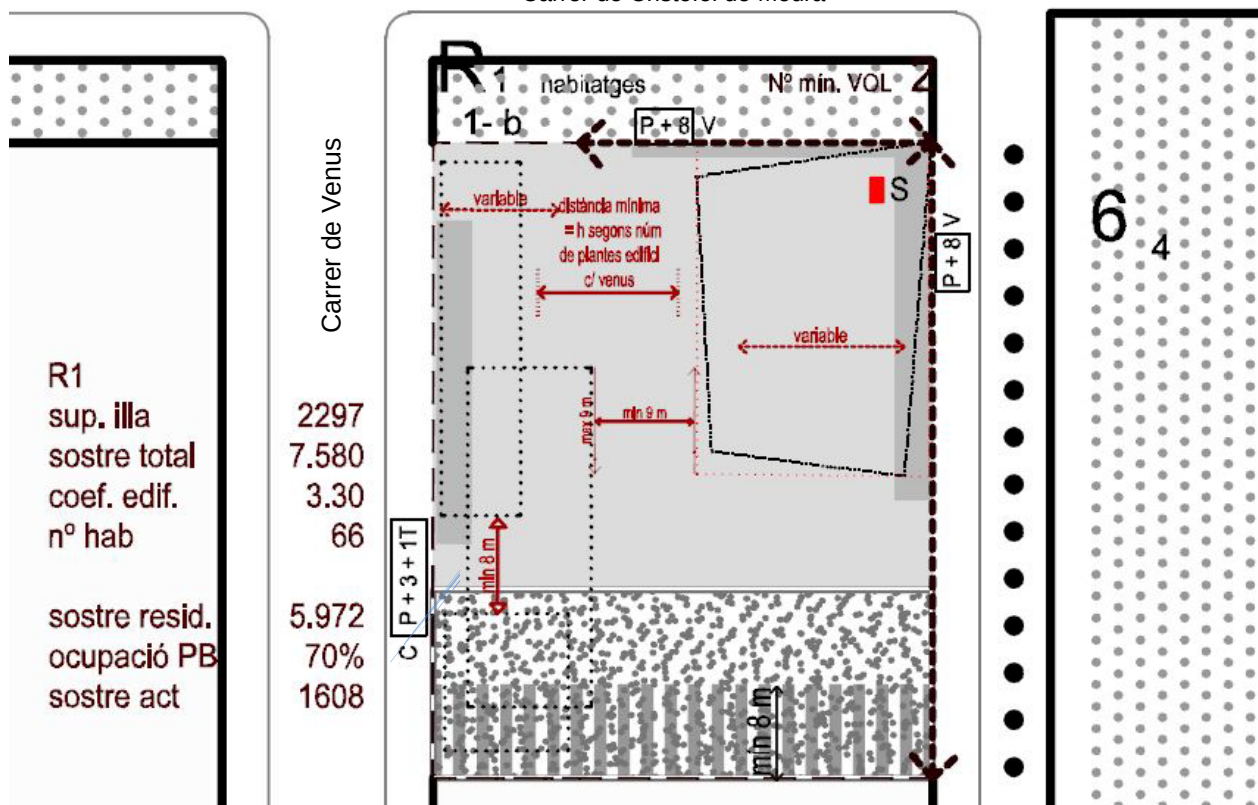
	amb una alçada de 0,90 m per sobre de la cara superior del forjat més alt de l'edifici.
Coberta	Article 21 (PMU). Les cobertes seran planes i transitables només per conservació, neteja i manteniment de les instal·lacions existents. Essent per tant mínimes les sortides d'accés al mateix o badalots. Qualsevol badalot, cambra o element d'instal·lació haurà de disposar-se de forma que el seu volum no sigui apreciable visualment des del carrer o espais públics del sector. Els elements de captació d'energia solar (plaques fotovoltaïques) es disposaran per sota d'un pla paral·lel al de l'últim forjat definit segons una instrucció comú per a totes les edificacions, acordada amb el sistema d'instal·lació escollit, que serà únic per a totes elles.
Usos permesos	Art. 18 (PMU). Els usos admesos per a qualsevol dels tipus edificadors establerts són els següents: Planta baixa: Habitatge, comercial, oficines i habitatge-taller. Plantes pis: Habitatge, activitat en planta alta. Planta soterrani: Aparcament.
Places aparcament	Art. 311. (POUM) El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure és el següent: - Una plaça (20 m2) d'aparcament per cada habitatge amb una superfície construïda inferior a 70 m2. - Una plaça i mitja (20 m2) d'aparcament per cada habitatge amb una superfície construïda entre 70 m2 i 120 m2. Art. 146. (POUM) 1. A banda del compliment del dels estàndards de reserves mínimes de places d'aparcament per habitatges, el Pla de Millora Urbana establirà la localització de les places d'aparcament necessàries per a usos diferents de l'habitatge, en la proporció d'una plaça cada cinquanta metres quadrats (50 m2) de sostre. 2. Per tal de garantir la possibilitat de circulació i disponibilitat de places d'aparcament en aquestes àrees centrals de millora urbana, es determina que el conjunt de places resultants de l'aplicació de l'estàndard anterior, una de cada quatre places, és a dir un 25% de les mateixes han de ser disposades en règim d'aparcament rotatori. 3. Les places d'aparcament relacionades en els paràgrafs anteriors, es localitzaran dintre dels sòls privats, preferentment en plantes soterrani, procurant que estiguin protegides de la imatge pública i el paisatge urbà del conjunt.

Plànol d'emplaçament





Carrer de Cristòfol de Moura



Extracte del planejament

Planejament vigent	- Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana, aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 14 de juliol de 1976, i modificacions posteriors publicades. - Modificació del PGM en el sector del front litoral i marge dret del riu Besòs (MPGM Litoral-Besòs) que va ser aprovada, pel que fa al terme municipal de Sant Adrià del Besòs, per acord del Govern de la Generalitat de data 5 de desembre de 2000. - Pla especial de reordenació i millora del barri de La Mina de Sant Adrià del Besòs, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 17 de juliol de 2002
Classificació sòl	Sòl urbà Consolidat
Qualificació urbanística	Zona de nova edificació en illa oberta, Clau R1
Tipus ordenació	Volumetria específica amb configuració flexible
Tipus d'edificis	Art. 32.3 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Singulars / Divers (*)
Superfície illa	2.297 m ²
Edificabilitat màxim	Segons plànol 3 de Condicions generals d'ordenació de la edificació del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Edificabilitat màxima total = 7.580m ² (*) Edificabilitat màxima destinada a usos d'habitatge = 5.972 m ² (*) Edificabilitat màxima destinada a usos d'activitat = 1.608 m ²
Nombre màxim habitatges	66 habitatges
Número plantes	Art. 32.4.4 del perfil regulador del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs PB+8 en el front a la Rambla La Mina i al carrer de Cristòfol de Moura PB+3 en el front del carrer de Venus <i>Veure art. 23 del Pla Especial</i>
ARM	Art. 23 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs PB + 3 = 13,80m PB + 8 = 29,30m
Ocupació màxima PB	Art. 32.4.2 de <u>Regulació de la planta baixa</u> del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs 70% El 30% restant es destinarà a sòl lliure al servei de l'edificació, segons les condicions generals. L'espai reservat a servitud de pas entre la Rambla de La Mina i el carrer de Venus tindrà una amplada mínima de 8 m. Aquesta servitud es localitzarà en la part que confronta amb l'equipament tal i com es determina en el plànol-

	fitxa d'ordenació.
Planta baixa	Art. 21 de condicions de regulació de l'edificació de la planta baixa del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs
Unitats de volum i front principal	Art. 32.4.3 de l' <u>ocupació flexible de les plantes pis</u> del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Nombre mínim d'Unitats de volum a l'illa..... 2 unitats Front principal d'illa o carrer..... Rambla de La Mina <i>Veure art. 22 del Pla Especial</i>
Alineació de l'edifici en planta pis	Art. 32.4.3 de l' <u>ocupació flexible de les plantes pis</u> del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Flexible o lliscant a la Rambla de La Mina i al carrer de Cristòfol de Moura Lliure a la resta dels fronts <i>Veure definició de flexible o lliscant i lliure a l'art.22 del Pla Especial</i>
Façana màxima	Art. 32.4.3 de l' <u>ocupació flexible de les plantes pis</u> del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Longitud màxima d'un front d'edificació continua: - 30 m en el front a La Rambla de La Mina - 40 m en la resta de fronts
Fondària dels edificis	Art. 32.4.3 de l' <u>ocupació flexible de les plantes pis</u> del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Lliure <i>Veure art.22 del Pla Especial</i>
Separació mínima entre edificis	Art. 22 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs - Entre edificis que donen a un mateix front de carrer 8m En el cas que entre els edificis donin peces principals (sala d'estar o habitacions) , s'estarà al que es determina en el cas que fossin edificis que donen a fronts oposats. - Entre edificis que donen a fronts oposats: Per a 4 plantes la separació mínima ha de ser de 12m Si la separació mínima és entre 9m i 12m, el solapament ha de ser < 9m. - Entre edificis que donen a fronts a carrers que fan cantonada (sempre que no enfronten peces principals). Per fondària de l'edifici tester: - Fins a 12m la separació mínima entre edificis serà de 8m - Més de 12m i fins 15m la separació mínima entre edificis serà de 10m <i>Veure art.22 del Pla Especial</i>
Tipus d'alçades màximes	Art. 32.4.4 de el <u>perfil regulador</u> del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Variable en edificis singulars Constant en la resta <i>Veure definicions a l'art.23 del Pla Especial</i>

Planta terminal de l'edifici	Art. 32.4.4 de el <u>perfil regulador</u> del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Al front del carrer Venus 1 planta terminal amb una ocupació màxima del 80% <i>Veure l'apartat planta terminal de l'edifici a l'art.23 del Pla Especial</i>
Cossos sortints	Art. 24 de condicions particulars dels edificis, cossos sortints, del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Els únics tipus de cossos sortints admesos en el conjunt del sector són: - Els cossos sortints <u>oberts</u> amb un vol màxim de 60 cm. - I el vol unitari de les plantes pis, que és un vol <u>tancat</u> del conjunt de les plantes pis (per sobre de la planta baixa i que no inclou les plantes terminals) que pren una dimensió constant paral·lela al límit de la qualificació, que inclou la totalitat de les plantes pis i que té un dimensió màxim de 1,20 m. Al solar objecte del concurs, el vol unitari de les plantes pis sols s'admet a la Rambla de La Mina.
Terrasses	Art. 24 de condicions particulars dels edificis, cossos sortints, del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs S'admetrà una "terrassa interior" per habitatge, que no computarà en els seus primers 4 m² de sostre. <i>Veure art.24 del Pla Especial</i>
Espai lliure de parcel·la	Art. 21 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs El sòl lliure de l'edificació de la planta baixa (30% del total de l'illa) (*)
Ocupació planta soterrani	Art. 21 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs L'ocupació de la planta soterrani podrà ser del 100% i el seu ús restarà restringit al d'aparcament, magatzem i garatge de vehicles.
Usos permesos	Art. 26 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs Tot i que s'admeten els usos descrits a l'article 26, en aquest concurs només s'admetrà l'ús d'habitatge de protecció pública en planta pis, l'ús comercial en planta baixa i l'ús d'aparcament en planta soterrani..
Places aparcament	Art. 27 del Pla Especial de reordenació i millora del barri de La Mina a Sant Adrià del Besòs S'estarà al que determina als articles 295 i següents del PGM incrementant el nombre de places resultants de l'aplicació normativa en un 20% a fi i efecte de cobrir el dèficit de places d'aparcament existents dintre del barri Segons l'art. 298 del PGM, <u>Edificis d'habitatge</u>, en sòl urbà, objecte d'un pla Especial de Reforma Interior, les que s'hi fixin, amb un mínim d'una plaça per cada 200m² de sostre edificable potencial. Edificis amb <u>locals comercials</u> al detall, quan la superfície comercial depassi de 400 m² s'ha de comptar amb una plaça d'aparcament per cada 80m² de superfície construïda. Segons el DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, es preveuran 2 places de bicicletes per habitatge. (*)