

LOT 3. CONCURS PROJECTES EXP. 10-2020/ ACTUALITZACIÓ 08-05-2020

- 1- Existe la posibilidad de retranquear la fachada del edificio en planta baja respecto a la alineación del solar en ambos solares?

En general se trata de calificaciones con alineación a vial. Pueden admitirse retranqueos de la fachada a nivel de PB e incluso en plantas superiores (sobretudo en la zona del paso peatonal ,c/Juli Ramis, dada la escasa dimensión del mismo), aunque en las zonas de contacto con las fachadas vecinas debería existir continuidad para no liberar medianeras ciegas de los edificios colindantes.

En cualquier caso deben cumplirse los parámetros de edificabilidad y ocupación así como condiciones de patios y vistas sobre parcelas colindantes.

- 2- Las viviendas en planta baja pueden tener su cota de pavimento enrasada con la cota de calle, o es obligatorio elevarla una altura determinada sobre la misma?

No hay obligación de elevar el pavimento de planta baja.

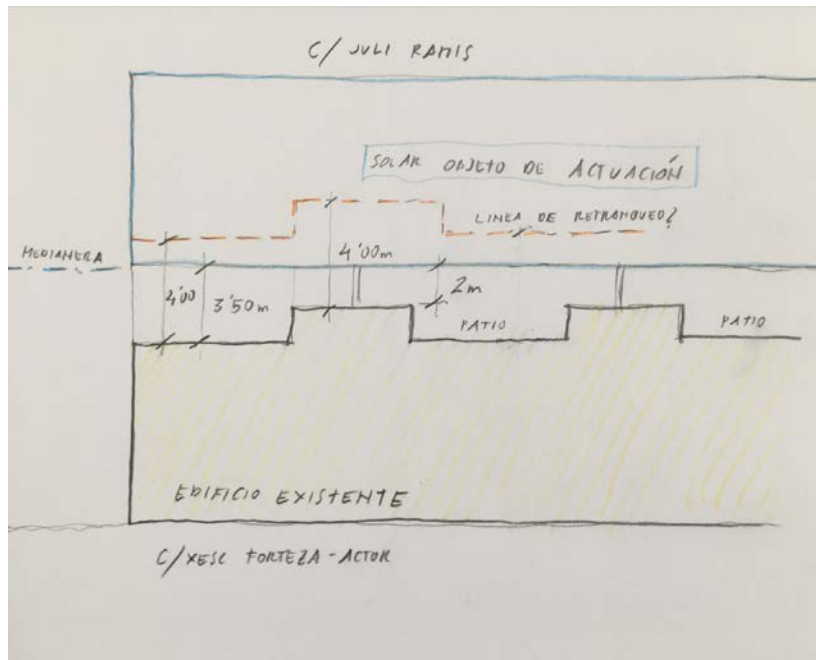
- 3- ¿Es obligatorio el uso de cubierta inclinada como remate de los edificios en estos dos solares? ¿es obligatorio la cubierta inclinada en alguno de los solares?

No hay normas de estética, por tanto no es obligatorio.

- 4- Respecto a materia de accesibilidad, las ordenanzas hacen referencia al RD 96/1994, mientras que en la documentación del concurso se hace referencia a la ley 8/2017 de 3 de agosto de accesibilidad universal. Se entiende que ambas normativa son compatibles y de aplicación? Por otro lado, además de lo contemplado en estas dos normativas, las cuestiones relativas a dimensiones interiores de una vivienda accesible se rigen únicamente por el DB SUA?

Las cuestiones relacionadas con el diseño de los espacios adaptados y/o accesibles se rigen únicamente por el CTE.

- 5- Con respecto al solar de C/Juli Ramis, se aprecia en el edificio adyacente existente (al que se accede por C/Xesc Forteza-Actor) que su fachada trasera se retranquea con respecto a nuestro solar unos 3,50 m en su parte de mayor retranqueo, y unos 2m en las zonas de menor retranqueo (en las que se producen vistas y luces rectas sobre nuestro solar). Puesto que las ordenanzas establecen que a fin de abrir vistas y luces ha de contarse con un patio en el que pueda inscribirse un círculo de 4m de diámetro, se entiende que nuestro edificio puede adosarse a la rasante de la medianera con el solar vecino, o ha de retranquearse para que se cumplan esos 4m de separación con respecto al edificio existente? En caso de que no sea así, significa esto que se pueden abrir vistas y luces rectas a una "fachada trasera" dentro del solar si esta se retranquea 2m respecto a la medianera? Adjunto croquis aclaratorio.



Debería garantizarse un patio de 4m y una distancia de vistas rectas de cómo mínimo 2m por el Código Civil.

- 6- ¿Puede situarse el nivel de acabado de la planta baja hasta 90 cm por encima del plano de referencia?

Sí, no obstante deben cumplirse las condiciones de accesibilidad.

- 7- ¿Se puede edificar sobre el acceso rodado de 4 m a la Calle Xesc Forteza?. Y ¿en caso afirmativo este puede alcanzar la altura de PB+2 o PB+3? En la cédula aparecen ambos datos.

Pb+2

- 8- Según indican las determinaciones adjuntas del Estudio de detalle, en relación a la zona con fachada a Calle Xesc Forteza se fijan en términos de ocupación y de edificabilidad unos valores máximos para Pb+2, ¿Entiende la organización de este concurso dichas determinaciones como orientativas, o de lo contrario son de obligado cumplimiento debiendo destinar la Planta baja a C/Xesc fortaleza para acceso a aparcamiento y proponer edificación de 2 plantas alzadas?

Dichas determinaciones son máximos, aunque la entrada de vehículos debe hacerse por la Calle Xesc Forteza.

- 9- Tal como se indica en la sección de la cédula, ¿se podría edificar el 100% de la planta baja dejando patios de ventilación de 4m, que no tienen porque estar adyacentes con la medianera del vecino?

Se debería garantizar el patio de 1ª categoría de 4m entre huecos del edificio colindante y el del concurso y la distancia mínima para vistas rectas de 2m según consulta 5.