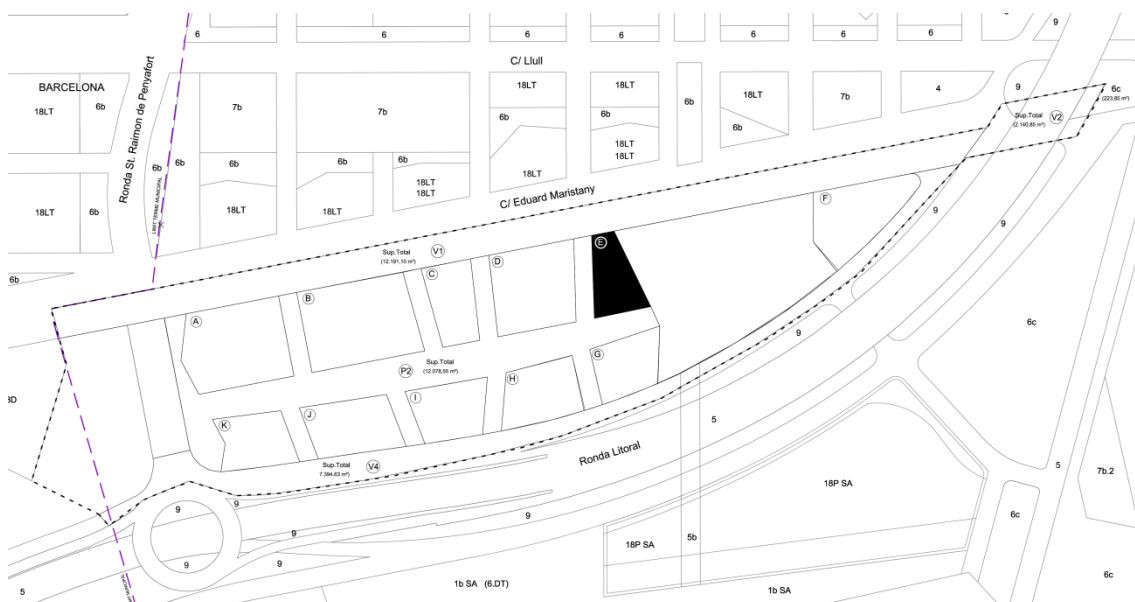


PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES QUE HAN DE REGIR EL CONCURS PÚBLIC PER A L'ADJUDICACIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA PARCEL·LA RESULTANT "E" DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR C-4 (TAULAT-RONDA), PER A LA CONSTRUCCIÓ I L'EXPLOTACIÓ D'UN EDIFICI DESTINAT A OFICINES PER A PETITES I MITJANES EMPRESES I ESPAI DE TREBALL COWORKING, RELACIONADES AMB L'ACTIVITAT DEL CAMPUS DIAGONAL-BESÒS

1. ESTAT ACTUAL DE LA PARCEL·LA

La parcel·la E es troba dins el recinte del Campus Diagonal-Besòs. A l'esquema adjunt s'indica la parcel·la. Actualment la parcel·la es troba ocupada per una esplanada asfaltada que, de manera provisional, s'utilitza com a aparcament de llarga durada per a camions i furgonetes. *Veure reportatge fotogràfic a l'Annex 1.*

Les dimensions de la parcel·la es descriuen gràficament a l'Annex 2. Documentació gràfica.



2. CONDICIONS URBANÍSTIQUES

2.1. Planejament

El document de planejament vigent per a la parcel·la de l'edifici "E" del Campus Diagonal-Besòs és la *Modificació puntual del Pla de millora urbana en el sector C.4, Taulat-Ronda, de la modificació del Pla general metropolità en el sector del Front Litoral i marge dret del riu Besòs "Campus Interuniversitari del Besòs"*, aprovat definitivament en data 24 de maig de 2011 i publicat al DOGC 5904, en data 21 de juny de 2011. Número d'expedient 2010 / 042795 / M.

2.2. Paràmetres urbanístics

Qualificacions

La superfície total de la parcel·la és de 1.401,51 m²

- 22LT: 1.042 m²
 - 6b: 359.51m²
 - Sostre: 7.325,00 m² edificables sobre rasant dins el perímetre regulador.
- Veure documentació gràfica a l'annex 2. Documentació gràfica de la parcel·la.*

2.3. Zona verda

Les zones verdes a executar en el projecte són d'ús lliure i públic, comprenen:

- La zona verda dins la parcel·la d'un mínim de 359,51 m² sobre rasant que ha de quedar accessible i d'ús públic. El projecte d'edificació pot deixar lliure més superfície que podrà ser d'ús privatiu i que computarà com a (22LT).
- La zona d'urbanització perimetral és l'espai lliure entre parcel·les. Té una superfície de 961,86 m².

Ambdues actuacions han de seguir l'estil general de les zones comuns de la resta del Campus pel que fa al disseny, materials emprats i acabats de construcció, com també la vegetació emprada.

Veure documentació gràfica a l'annex 2. Documentació gràfica de la parcel·la.

El cost d'ambdues actuacions van completament a càrrec de l'adjudicatari.

El cost de la urbanització perimetral amb un disseny i acabats similars a l'actual espina principal té un cost estimat entre 285 i 325 €/m².

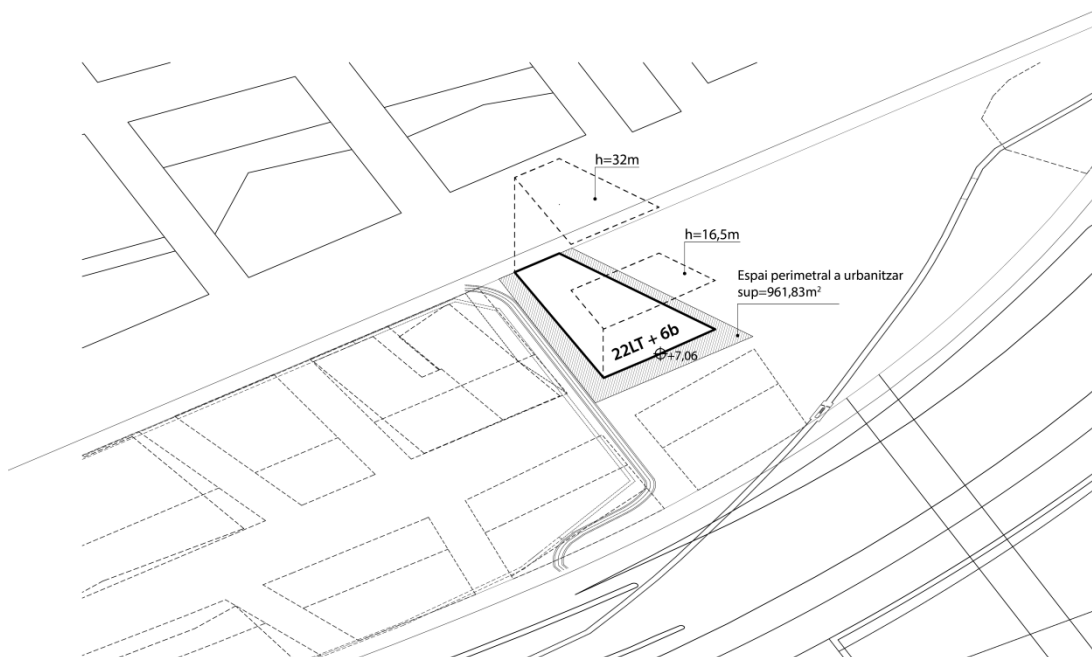
Veure documentació gràfica a l'annex 2. Documentació gràfica de la parcel·la.

2.4. Regulació de l'edificació

L'edificació dins cada parcel·la està determinada per un perímetre regulador màxim en planta i un perfil regulador que fixa les alçades màximes en cada punt a partir d'una cota de referència de PB pròpia de cada parcel·la.

La cota de referència de PB és la +7,06; l'alçada màxima a la zona propera a la rambla central és de 16,50 m a partir de la cota de referència, i a la zona propera al carrer Eduard Maristany és de 32 m.

El volum contenidor de l'edificació (1.042 m²) i de la zona verda (359,51 m²) de la parcel·la és el que es defineix en l'esquema orientatiu següent:



Paràmetres bàsics del perímetre regulador i alçades màximes:

Cota de referència de planta baixa: +7,06

Alçada reguladora màxima:

Façana carrer Eduard Maristany: 32 m + 7,06 cota 39,06

Façana interior Rambla Centre: 16,50 m + 7,06 cota 23,56

Tal com preveu el planejament vigent, aquestes alçades inclouen qualsevol element situat sobre la coberta de l'edifici.

2.5. Sota rasant, aparcament i xarxes de serveis

L'edifici ha de connectar-se a les xarxes generals de la xarxa de calor i fred, concessionat a l'empresa Districlima i de recollida pneumàtica de residus, electricitat, aigua i gas, independentment de la resta d'edificis del Campus. Aquestes connexions aniran a càrrec de l'adjudicatari. Les bústies de recollida pneumàtica es situaran preferentment a l'espai entre l'edifici "E" i el futur edifici "D".

Les plantes sota rasant s'han d'enretirar, cap endins del solar respecte al carrer, una distància mínima de 1,5 m per encabir, en un futur, el pas de les instal·lacions longitudinals, paral·leles a l'Avinguda Eduard Maristany

Tal com indica la normativa urbanística, els usos previstos al nivell -1 poden ser d'equipament del futur espai d'oficines o aparcament.

L'ús previst al nivell soterrani -2 és exclusivament d'aparcament.

La dotació d'aparcament que correspon a 7.325,00 m² de sostre és de 80 cotxes i 30 motos.

Per als edificis ABCDE+GHIJK s'ha previst un aparcament global que es desenvolupa en l'àmbit dels edificis ABCD+HIJK a causa de la barrera que suposa el col·lector de desguàs de la Ronda Litoral; a aquest efecte s'ha construït la pantalla perimetral que envolta les 8 parcel·les i l'estructura dels edificis ja construïts i els projectats; està preparada per acollir aquest pàrquing global que ha de ser objecte d'un projecte unitari.

La dotació corresponent a la parcel·la E és de 80 cotxes, 30 motos, 47 bicicletes.

En el cas que el promotor de la parcel·la E opti per resoldre l'aparcament de manera autònoma, pot desenvolupar aquest aparcament de cotxes i motos atès que el planejament admet els usos d'aparcament a les plantes P-1 i P-2. En el cas de menys cabuda de places haurà de resoldre a càrrec seu la solució que garanteixi el nombre de places corresponents a la dotació prevista i que, en cap cas, afecti l'equilibri de l'aparcament al seu entorn.

En el cas d'optar per la solució integrada en el pàrquing global, si en el moment d'entrar en funcionament l'edifici E el pàrquing global encara no està operatiu, haurà de resoldre a càrrec seu la solució provisional que garanteixi que l'entrada en funcionament de la nova activitat no afectarà l'equilibri de l'aparcament al seu entorn.

Es podrà considerar la possibilitat de connectar per a vianants i vehicles aquest pàrquing al nivell -1 amb el pàrquing general.

3. PROGRAMA FUNCIONAL

La Memòria de la *Modificació puntual del Pla de millora urbana en el sector C.4, Taulat-Ronda, de la modificació del Pla general metropolità en el sector del Front Litoral i marge dret del riu Besòs "Campus Interuniversitari del Besòs"* en la seva redacció, assenyala que: "seran un eix bàsic del Campus Diagonal-Besòs les empreses com a destinatàries del potencial de coneixement generat i que participaran en projectes dels centres d'investigació i innovació".

Aquest edifici "E" té un sostre permès de 7.325 m² de qualificació 22 LT; a l'article 13 de les Normes urbanístiques de la Modificació Puntual exposa els usos previstos per a la qualificació 22LT com la indústria de primera, segona categoria o d'altres lligades a la producció de béns d'alta tecnologia, investigació, disseny, etc.; oficines, sanitaris, religiosos, culturals, recreatius, i esportius i comercials minoristes en planta baixa.

En el moment actual, es creu necessari tenir un espai 22 LT al Campus per oferir a les petites i mitjanes empreses i als projectes de nova generació vinculats a les àrees de coneixement del Campus un espai adequat a les seves necessitats.

Es proposa que l'edifici E haurà de satisfer les necessitats per al treball d'empreses que necessitin espai per entre 10 i 50 persones, com també instal·lacions apropiades per a la feina d'autònoms o de noves spin-off que volen tenint un ambient de cotreball participatiu, creatiu, productiu i inspirador.

Cal que els elements arquitectònics acompanyin la vida d'activitat productiva vinculada als espais de recerca del Campus, generant espais d'harmonia i que facilitin la trobada de les persones i la seva capacitat de compartir la seva feina.

A més de la distribució en plantes privatives per a les diferents empreses, es necessiten espais més oberts que facilitin el coworking de petites organitzacions o de professionals individuals.

L'edifici haurà de disposar d'equipaments de màxima qualitat i flexibles per anar podent incorporar el avenços tecnològics vinculats a les tecnologies de la informació que facilitin la feina de les empreses i les persones.

Per generar un ambient de treball reposat es demana que el disseny de l'edifici sigui harmoniós i amb materials que generin sensacions agradables a les persones que han

de passar-hi moltes hores. La distribució d'elements vegetals incorporats al llarg dels espais de l'edifici és un requeriment del projecte.

El projecte ha de permetre l'aprofitament de les terrasses i la llum natural com a elements necessaris com a punt de trobada i descans de les persones que treballen a l'edifici.

El espais verds oberts previstos en el projecte han de convidar a fer que la resta del Campus els visqui de forma natural i integrada en el conjunt.

Atès que la legislació permet un ús comercial minorista en planta baixa es requereix que el projecte prevegi espais adequats a serveis comercials també adreçats al conjunt del Campus i complementaris als actuals existents. Amb aquesta intenció, es vol que l'edifici E s'integri en un tot com una peça més del conjunt del Campus Diagonal-Besòs.

L'edifici ha de complir i justificar el compliment de les prescripcions de seguretat i prevenció d'incendis.

La distribució dels espais construïts i el seu ús seran valorats en l'apartat de qualitat del projecte, en el subapartat programa funcional.

4. CONSIDERACIONS ARQUITECTÒNIQUES

Atès que aquest edifici configura una part del conjunt arquitectònic global del Campus, cal que la configuració arquitectònica del projecte sigui harmònica amb el conjunt d'edificis i mantingui un nivell de respecte ambiental tant pel que fa a l'eficiència energètica com a tots aquells aspectes rellevants ambientals.

4.1. Disseny del projecte

La qualitat arquitectònica dels projectes ha estat un objectiu important des de les primeres fases del disseny del Campus Diagonal-Besòs, lligat a la qualitat acadèmica i a la importància social d'aquest equipament.

Els projectes ja construïts, A, C, I, i els projectats, però encara no construïts han assolit un nivell coherent amb aquest objectiu, amb la seva potència formal, interès volumètric, claredat estructural, eficàcia en les solucions per al control solar, expressivitat constructiva, cromatisme, etc.

Cal que els nous edificis estiguin a aquest nivell i contribueixin a consolidar el valor arquitectònic d'aquest nou Campus urbà.

Aquest objectiu haurà de ser tingut en compte pel licitador i el seu equip d'arquitectura i la seva avaluació es valorarà a l'apartat de qualitat del projecte, subapartat qualitat arquitectònica.

4.2. Integració al Campus

Aquest àmbit del Campus Diagonal-Besòs estarà constituït per 10+1 edificis.

Els 10 edificis agrupats a la part sud del Campus, entre els carrers Sant Ramon de Penyafort, l'avinguda Eduard Maristany, el carrer Botey (lateral de la Rda. Litoral) i el parc central del Campus, corresponen a programes diferents i hauran estat projectats per diferents equips d'arquitectes, però han d'integrar un conjunt funcional, formal i constructivament divers però coherent.

Cal tenir en compte que una de les idees bàsiques del projecte del Campus és el seu funcionament a través de la Rambla Central que s'estén de sud a nord des de l'edifici A

a l'edifici F. Aquesta Rambla Central ha d'acollir l'accés principal dels diferents edificis, sens perjudici d'accessos complementaris o de serveis a l'avinguda Eduard Maristany.

Els tres edificis ja construïts han estat projectats des de plantejaments afins i la seva concepció, desenvolupament i tractament permeten que siguin llegits com a part d'un tot. El caràcter de la urbanització realitzada fins ara ajuda a reforçar aquesta idea. Les clares, però flexibles, exigències volumètriques contingudes en el planejament també cerquen el mateix objectiu d'unitat del conjunt.

Cal que els nous edificis que s'incorporin al Campus reforcin aquesta idea i la facin créixer com a part important de la qualitat arquitectònica de la qual es pretén dotar al Campus Diagonal-Besòs.

Aquest objectiu ha de ser tingut en compte pels licitadors i el seu equip d'arquitectura; la seva avaluació es valorarà a l'apartat qualitat del projecte, subapartat Integració en el Campus.

5. ABAST DE LA FEINA

Documentació a lliurar per part del licitador:

a) Proposta d'avantprojecte.

Ha d'incloure la documentació següent:

a.1) Memòria tècnica en format DIN-A4, com a màxim 12 fulls Din A4 (24 cares)

La memòria tècnica ha de desenvolupar els apartats següents:

1. Disseny del projecte a nivell d'avantprojecte.

Es tracta de formular la proposta. S'han d'exposar els conceptes formals que fonamenten la proposta arquitectònica. Ha d'incloure una memòria descriptiva del projecte amb un estudi i anàlisi sobre la distribució d'usos i la configuració dels nuclis de comunicacions. I també la tipologia de la façana i de la coberta. Es poden aportar dibuixos i croquis per tal de completar l'exposició de la memòria

2. Integració amb el Campus.

S'han d'exposar els criteris emprats per aconseguir la màxima integració amb la resta d'edificis i l'espai urbà del Campus.

3. Programa funcional.

El licitador ha de proposar el programa funcional que consideri més adient per a l'explotació de l'edifici. S'ha de detallar en una taula la superfície de cada planta i la seva distribució funcional.

4. Pressupost d'execució material desglossat per conceptes.

a.2) Documentació gràfica: 5 fulls DIN-A2 verticals que continguin com a mínim:

- Plantes, alçats. Seccions generals 1/200.
- Detall despatxos. Plantes, distribució mobiliari a les àrees de treball, configuració de les àrees comunes.
- Esquema de la distribució d'usos per planta.
- Vistes interiors i/ exteriors.

- Maqueta blanca, a escala 1:500, per encaixar en una maqueta global del Campus.
- Esquema de la secció constructiva de l'edifici.

b) Criteris de sostenibilitat ambiental de l'edifici, com a màxim 5 fulls Din A4 (10 cares)

Exposar els aspectes mediambientals més significatius i propostes per al seu tractament i gestió. El licitador ha de presentar un informe on faci una breu descripció, al seu judici, de quins són els elements de sostenibilitat de més rellevància del projecte. Exposar els aspectes mediambientals més significatius i propostes per al seu tractament i gestió. Aquests aspectes han d'estar relacionats amb l'arquitectura, les instal·lacions, els processos d'obra i la vida útil dels materials emprats.

La memòria es desenvoluparà en els apartats següents:

b.1) Arquitectura i disseny de l'edifici

S'han de descriure els aspectes relacionats amb el disseny de l'edifici que milloren la sostenibilitat, tenint en compte l'orientació, l'assolellament i la ventilació, entre altres.

La seva avaluació es tindrà en compte a l'apartat Sostenibilitat, subapartat Arquitectura i disseny de l'edifici.

b.2) Les instal·lacions

S'ha de descriure la proposta d'instal·lacions i la seva incidència amb la sostenibilitat.

En el disseny s'han de tenir presents els factors ambientals. Considerar el control solar dels guanyos tèrmics i de les necessitats d'il·luminació artificial en el disseny de les instal·lacions. Es valorarà la integració de les fonts d'energia disponibles. Avaluar el rendiment global de les instal·lacions energètiques. Es valorarà el disseny de les xarxes de distribució de les instal·lacions.

La seva avaluació serà tinguda en compte a l'apartat Sostenibilitat, subapartat Instal·lacions.

b.3) L'ús de materials de l'edifici

S'ha de descriure la disposició de materials explicant si són de baix cost ambiental i si són respectuosos tant amb la salut del medi ambient com de les persones. S'ha de descriure el cicle de vida dels materials valorant-ne l'impacte ambiental i el consum d'energia en la seva obtenció i transformació i posterior reciclatge.

La seva avaluació es tindrà en compte a l'apartat Sostenibilitat, subapartat Ús dels materials.

b.4) Procés d'obra

S'han de descriure les solucions de prevenció, reutilització, reciclatge i recollida de residus basades en els principis de l'economia circular.

La seva avaluació es tindrà en compte a l'apartat Sostenibilitat, subapartat Procés d'obra.

ANNEXOS:

1. Reportatge fotogràfic de la parcel·la de l'estat actual de la parcel·la
2. Documentació gràfica de la parcel·la "E"
 - Definició geomètrica de la parcel·la
 - Topogràfic
 - Urbanització i paràmetres urbanístics
 - Ordenació del Campus Diagonal-Besòs

1. Reportatge fotogràfic de la parcel·la de l'edifici E. Estat actual.



Esplanada actual



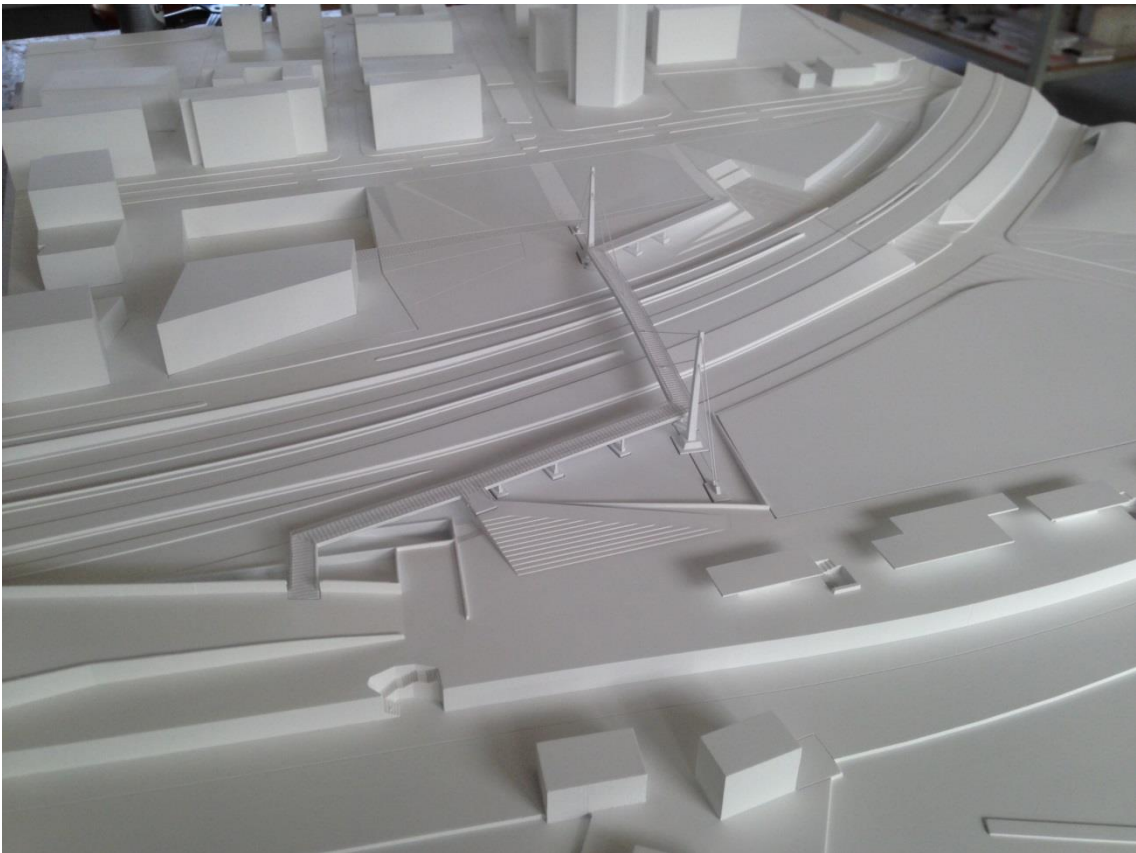
Façana Eduard Maristany



Imatge obliqua, Google Earth



Imatge obliqua, Google Earth

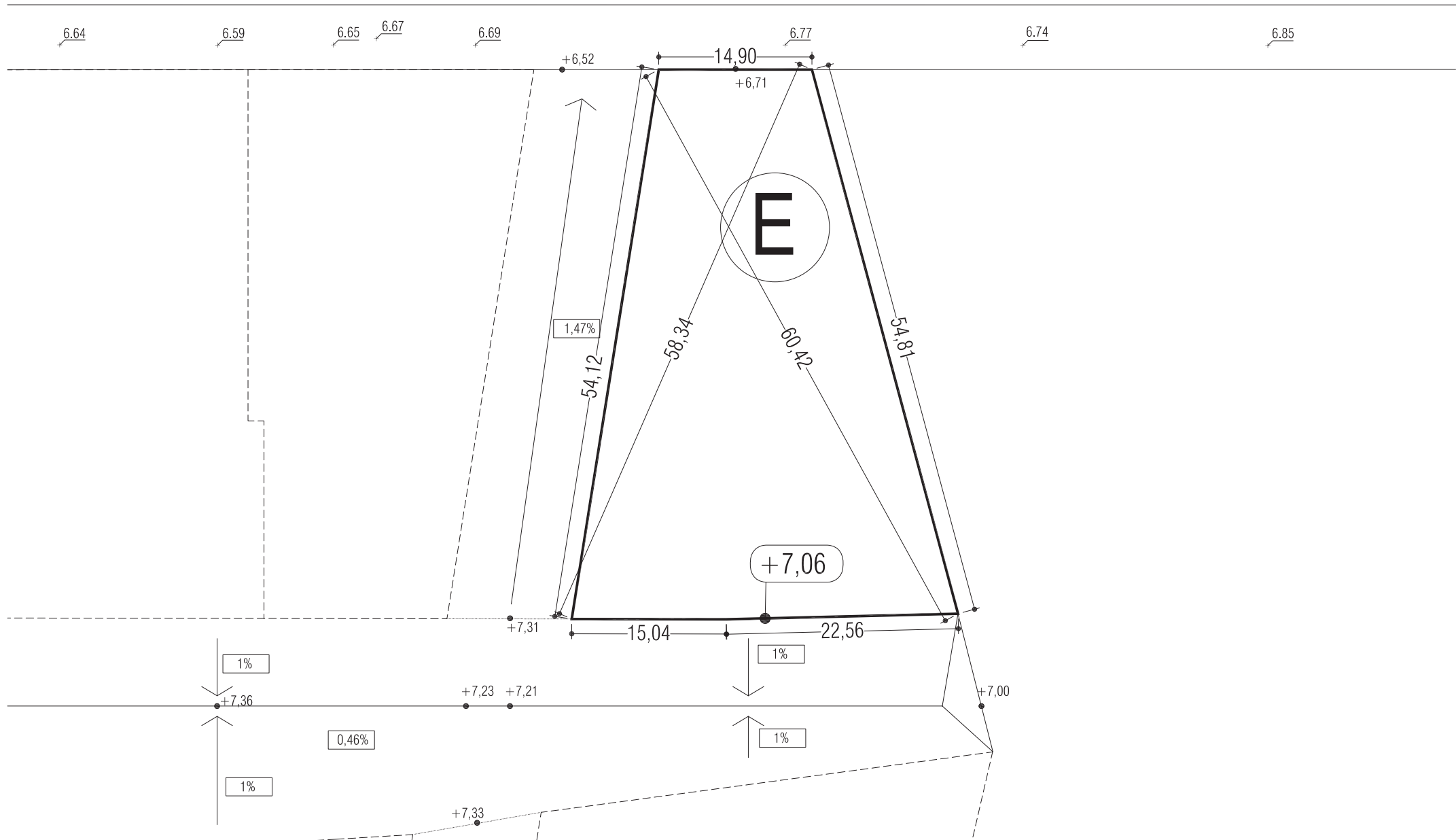


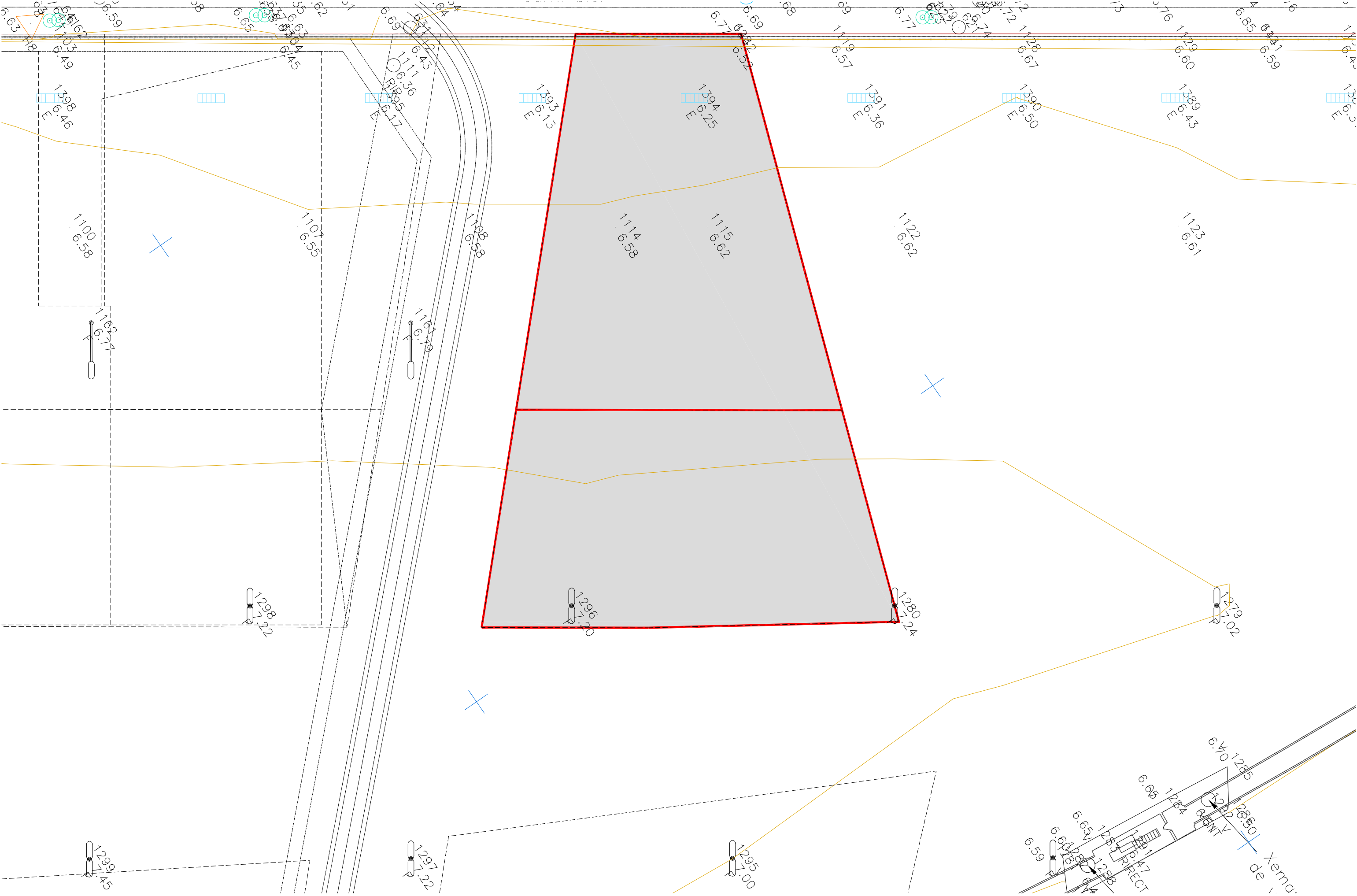
Maqueta de l'entorn, Consorci del Besòs

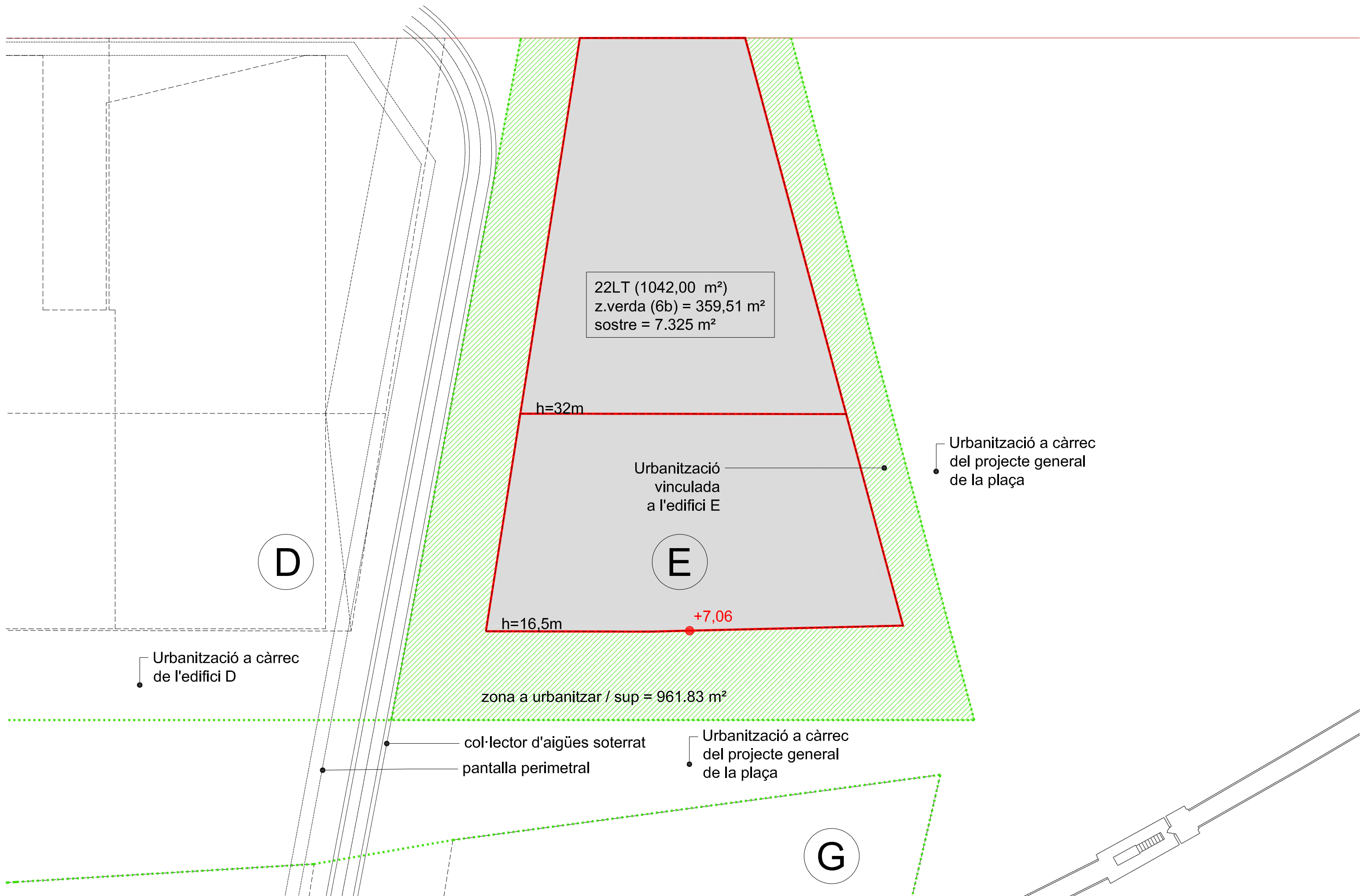
2. Documentació gràfica de la parcel·la E

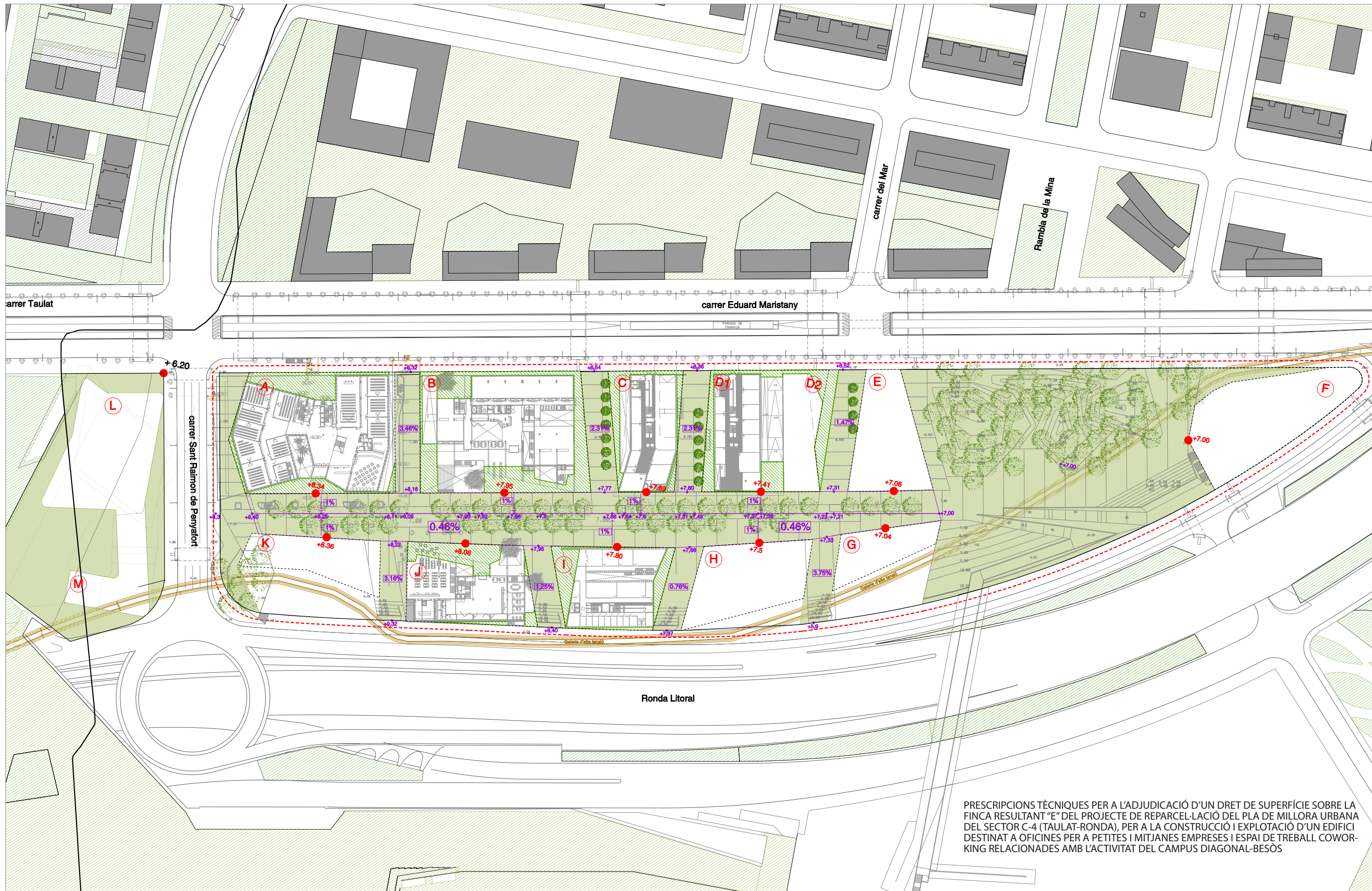
2. Documentació gràfica de la parcel·la “E” .

carrer Eduard Maristany









PRESCRIPCIONS TÈCNiques PER A L'ADJUDICACIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA FINCA RESULTANT "E" DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR C-4 (TAULAT-RONDA), PER A LA CONSTRUCCIÓ I EXPLOTACIÓ D'UN EDIFICI DESTINAT A OFICINES PER A PETITES I MITJANES EMPRESES I ESPAI DE TREBALL COWORKING RELACIONADES AMB L'ACTIVITAT DEL CAMPUS DIAGONAL-BESÒS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA DE MILLORA URBANA EN EL SECTOR C4 (TAULAT-RONDA)
DE LA MPGM EN EL SECTOR DEL FRONT LITORAL I MARGE DRET DEL RIU BESÒS
"CAMPUS UNIVERSITARI DEL BESÒS"
(en l'àmbit del terme municipal de Sant Adrià del Besòs)
-text refós-**