



Exp.: 2022/010791

Procés selectiu: arquitectes tècnics

Tercer exercici: prova pràctica

Data: 14/03/2023

Un propietari disposa d'un edifici entre mitgeres en zona 3 del PGOU, en un carrer de 7,5 m d'amplada. L'edifici existent és de planta baixa destinada a garatge i planta pis destinat a un habitatge. Es vol fer una remunta en planta segona per a un nou habitatge.

Cas pràctic 1 (10 punts)

- És possible a nivell urbanístic? Justifica què has de comprovar per tal de determinar-ho. (3,5 punts)
- A nivell d'habitabilitat, quins aspectes caldria comprovar? (3,5 punts)
- Quin tipus de tramitació requerirà? Quin tipus de documentació serà necessària presentar? (3 punts)

Cas pràctic 2 (10 punts)

- Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística, l'inspector detecta que s'han iniciat els treballs i s'està ocupant la via pública amb maquinària de construcció. Explica quines actuacions hauria de fer l'ajuntament. (2,5 punts)
- Un cop resolt aquest aspecte, obtinguda la llicència i finalitzades les obres, què ha de fer l'interessat amb caràcter previ a ocupar el nou habitatge? Quina documentació ha de presentar l'interessat? (2,5 punts)
- Què ha de comprovar l'ajuntament? (2,5 punts)
- En cas que es detectin modificacions respecte al projecte llicenciat, quines serien les actuacions a fer per part de l'ajuntament? (2,5 punts)



4. Si el celobert o pati de ventilació és mancomunat serà indispensable que així es faci constar mitjançant escriptura pública inscrita al Registre de la Propietat.

5. Cap dependència podrà ventilar a través d'una altra.

Secció 3a. Disposicions relatives a la vila.

Art.68 Definició

Les presents disposicions es refereixen a l'àmbit delimitat al plànol d'"Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5.000, anomenat "La vila". En aquest àmbit urbà se situa majoritàriament la residència de caràcter fix, així com una part important de l'activitat comercial, cultural i terciària del municipi, i part dels serveis, oficines i residències relacionades amb l'activitat turística.

La vila constitueix un àmbit urbà en el que el fraccionament de les propietats, les formes d'ocupació del sòl i les característiques dels edificis es relacionen estretament amb la forma i el dimensionat dels espais públics. En aquest àmbit urbà, l'edificació es regularitza a través de paràmetres i gàlils que estableixen relacions de proporcionalitats amb els espais públics lliures; la forma urbana queda prefigurada pels envoltants volumètrics que resultin de l'aplicació d'aquests paràmetres.

Art.69 Objectius

A l'àmbit de la vila, les Normes Urbanístiques regulen especialment:

- l'estructura i la intensitat dels usos del sòl, especialment pel que fa als usos residencials, terciari, comercial i industrial, amb l'objectiu de determinar les prioritats i les incompatibilitats.

- la correspondència entre les intensitats residencials i terciàries amb la potencialitat de la infraestructura urbana que les suporta, tractant d'establir un equilibri futur pel que fa a les necessitats, d'accés viari, aparcament, equipament urbà, serveis urbanístics i espais lliures.

- les transformacions que poden afectar a l'edificació existent -obres de conservació, restauració, consolidació, millora o ampliació-, especialment a la zona de casc antic, en la que cal protegir les qualitats urbanes ambientals i representatives.

- la substitució d'edificis, inadequats o en ruïnes, o la construcció de noves edificacions en els solars lliures, d'acord amb els paràmetres diferencials establerts per a cada zona.

Art.70 Places d'aparcament en els edificis (MP44)

1. En tot l'àmbit de la vila, els projectes per a edificis de 6 o més entitats independents habitatges, apartaments, despatxos professionals, oficines,...) exceptuant els locals comercials en planta baixa, hauran de preveure una plaça d'aparcament per cada entitat.

Les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2,20 per 4,50 metres i la superfície d'aparcament mínima per plaça, inclosa la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 20 m².

2. Els hotels i residències disposaran d'un aparcament privat suficient per a un nombre de places igual o superior al 50 % del nombre d'habitacions previst.

3. No s'admeten habitatges o apartaments de superfície útil inferior a 40 m².

4. Els edificis compliran les condicions higièniques establertes a l'article 67. La suma de les superfícies de patis a parcel·la, celoberts i patis de ventilació per a cada planta serà sempre superior al 12% de la superfície de la parcel·la. No obstant això, les finques que siguin edificables en la seva totalitat, en aplicació d'aquestes NNUU, és a dir, que la totalitat de superfície de parcel·la pugui ser construïda en un 100 %, en qualsevol planta, estaran exemptes del compliment d'aquesta norma.

Art.71 Paràmetres comuns (MP3/2018)

1. L'alineació de l'edificació coincidirà normalment amb la de vial, amb les excepcions que s'estableixen per a cada zona o unitat d'actuació en consideració a determinades singularitats de l'ordenació.
2. Les profunditats edificables es determinen per a cada zona en funció de la dimensió de l'illa i de la regularitat de l'edificació existent.
3. Les alçades de l'edificació es determinen per a cada zona en relació a l'amplada del carrer o espai públic al que donen front i de la regularitat de l'edificació existent.
4. En aquest àmbit no es permeten els cossos sortints a la façana posterior de l'edificació, llevat de que no superin la profunditat edificable establerta. Els cossos sortints a la façana principal seran oberts i s'ajustaran a les condicions establertes per a cada zona.
5. No es permet el desdoblament de la planta baixa en semisoterrani i entresòl, ni la construcció d'entresolats encara que aquest únicament tinguin accés des de la planta baixa, amb l'excepció de l'art. 85.
6. No s'admet l'addició d'àtics o sobreàtics per sobre de l'alçada reguladora
7. Els soterranis destinats a aparcaments col·lectius només s'admeten en certes zones amb determinades condicions referides al tampany de la parcel·la i l'accés.
8. En el tram del vial Gran Via, comprès entre la Riera Ginjolers i la Riera de la Ruana, a ambdós costats de l'alineació del vial, les façanes de les edificacions es regularan 5 m. Aquest espai serà no edificable i únicament es permetrà el seu tancament tipus tanca VEGETAL, d'1 m. d'alçada màxima. L'espai restant entre la vorera i el pla de la façana es mantindrà al mateix nivell que aquesta. L'ús admès en els espais lliures de propietat privada en aquest tram, serà exclusivament el de zona enjardinada privada de l'edificació, quedant expressament prohibit l'ús d'aparcament de tot tipus de vehicles.
9. A les parcel·les on, per aplicació de la fondària màxima edificable, resultin patis no edificables (o edificables només en planta baixa), no s'hi podran construir porxos i pèrgoles, excepte si es tracta de veles o pèrgoles d'elements lleugers no estructurals de fusta o metàl·liques de secció màxima de 10x10 cm. amb cobriment permeable tipus lames, canyís, lones, o similar. Aquesta excepció serà aplicable també als edificis on la façana de l'última planta es trobi retirada del pla de façana, però, mai per sobre de l'última planta de l'edifici. Això salvat el dret de propietat i sens perjudici de tercers. Aquests elements s'hauran de separar un mínim d'1 metre del carrer o del fons de parcel·la. La separació a les finques veïnes serà també d'1 metre, a no ser que s'obtingui el permís del propietari de la finca veïna, cas en que podrà instal·lar-se limitant amb aquesta.
10. Amb l'objectiu de millorar i incentivar l'accessibilitat als edificis existents, i quan no sigui possible la instal·lació de la caixa d'ascensor a l'interior de l'edifici, serà possible la seva instal·lació en el pati d'illa, sempre que es garanteixin les següents condicions mínimes:
 - a) La instal·lació (caixa de l'ascensor, cabina i maquinària) haurà d'ocupar l'espai mínim imprescindible.
 - b) En els casos que justificadament sigui necessari que l'ascensor sobrepassi la fondària edificable, la distància mínima als llindars de parcel·la serà de 1 metre.
 - c) S'haurà de garantir el compliment del decret d'habitabilitat en relació a les edificacions veïnes.
 - d) Caldrà garantir el nivell d'aïllament acústic segons codi tècnic de l'edificació.
 - e) El tractament de la caixa d'ascensor haurà de minimitzar el seu impacte visual amb elements lleugers, materials opacs, mates i colors foscos.

Subsecció 3a. Zona 3: Eixample urbà.

Art.87 Definició i objecte

1. Correspon a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en els sectors d'eixample més regulars i amb major superfície de sòl destinat a vial, desenvolupats al llarg dels anys seixanta i setanta com a extensió residencial del casc antic de la vila. L'objectiu del Pla en aquesta zona és de millorar els nivells d'urbanització dels carrers i de dotació d'equipaments, jardins urbans, espais per a aparcaments i serveis públics. També es sistematitza el tipus edificatori residencial, unificant les ordenances dels antics plans parcials "Polígon I" i "Mas de les Figueres".

2. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 3*) són d'aplicació les següents normes:

- a) Cobertes de teula àrab, amb pendents no superiors al 30%.
- b) Façanes de composició plana, amb prohibició de cossos volats, tancats o oberts (tribunes o terrasses).
- c) Prohibició de terrasses corregudes. Es permetran els balcons, d'acord amb les proporcions habituals de l'arquitectura tradicional.
- d) La composició de les façanes serà de dominant vertical i acabat arrebossat, prohibint-se els materials de construcció vistos, especialment el maó vermell.
- e) Els colors es triaran dins de la gamma dels ocres clars o similars, prohibint-se els colors estridents.
- f) L'alineació serà d'acord amb l'edifici de Correus.
- g) Alçada màxima: planta baixa més dos (PB+2P), sense àtics ni entresòls i com a màxim 10 m d'alçada fins a ràfec.

3. L'edifici de correus haurà de mantenir-se en el seu estat actual.

4. En l'illa on es troba ubicat l'edifici de Correus, la part grafiada com a zona 3*1 s'hi podrà autoritzar un edifici de PB+3PP. En la tercera planta es podrà construir un àtic, retirat respecte de l'edifici de Correus, de tal manera que no ultrapassi el 70% de la superfície del solar i s'enretiri 3 m. de l'alineació del carrer.

5. En el tram de l'illa situada al carrer Pep Ventura núm. 2-12 (PC 4593500) i 14-26 (PC 4594600) s'hi podrà construir un edifici de PB+3PP. A la quarta planta es podrà construir un àtic reulat de l'alineació de carrer, segons els plànols d'ordenació i detall de la modificació puntual núm.29 del PGOU, numerats amb el 4 i el 7. **(Mod MP29)**

Art.88 Ocupació

1. El front mínim de parcel·la o façana mínima serà de 8 metres.

2.1. La profunditat edificable màxima en plantes pis serà de 16 metres. En el pati d'illa resultant serà sempre possible inscriure un cercle de 10 metres de diàmetre; en cas contrari es reduirà la profunditat edificable fins arribar a 12 metres com a màxim. Si, aplicades les anteriors condicions no és possible inscriure un cercle de 7 metres de diàmetre, l'illa serà edificable en la seva totalitat.

2.2. A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions:

a) Quan es tracti d'una parcel·la buida situada entre dues construïdes que superin la profunditat màxima permesa. En aquest cas, podrà edificar-se amb una profunditat igual a la menor d'elles.

b) Quan es tracti d'edificacions existents que d'acord amb la normativa vigent puguin elevar una o més plantes. En aquest cas, la profunditat edificable de l'ampliació podrà igualar la de la planta inferior.

c) L'aplicació d'aquestes excepcions no suposaran en cap cas un increment de l'aprofitament urbanístic que la parcel·la tindria per ampliació de la norma general.

3. La planta baixa és edificable en la seva totalitat.

4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només s'admeten quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6 m. i a parcel·les de superfície igual o superior a 250 m². No obstant això, s'admetran aparcaments soterranis a parcel·les que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.

Art.89 Alçades d'edificació

1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al qual l'edificació dona front d'acord amb la taula que es detalla a continuació.

	Alçada reguladora	Nombre màxim de plantes
Carrers de menys de 7 mts.	9,50 mts.	PB+2P
Carrers de 7 mts. a 8mts.	12,40 mts.	PB+2P+àtic retirat 3 mts de l'alineació del vial.
Carrers de més de 8 mts.	12,40 mts.	PB+3P
Front de Mar	15,45 mts.	PB+4P

2. Les edificacions, la façana de les quals doni front íntegrament a places o espais lliures, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinaran atenent a la major de les alçades corresponents a les vies que afluïxen o formen la plaça.

En el supòsit que aquesta situació únicament es doni en un tram de la façana, aquesta norma només serà aplicable al tram que doni front a la plaça o espai lliure.

No es tindrà en compte aquells carrers, l'amplada dels quals sigui superior a la dimensió mínima de la plaça.

3. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 mts.

4. L'alçada mínima de les plantes pis, serà la que regula l'article 65.

Art.90 Cossos sortints

1. S'admeten els cossos sortints, oberts, al carrer, en les condicions de l'article 52, amb un vol màxim de 0,50 mts. en els carrers de menys de 10 metres d'ample, de 0,65 m. en els carrers d'ample entre 10 i 16 metres, i de 0,80 mts. en carrers de més de 16 metres d'ample.

2. La volada màxima dels cossos sortints en edificis que donin front íntegrament a places o espais lliures, es determinarà en funció de l'amplada del major carrer que afluïxi o formi la plaça.

En el supòsit que aquesta situació únicament es doni en la part dels voladissos que donin front a les places o espais lliures, aquesta norma només serà aplicable a la volada màxima dels cossos sortints que donin front a la plaça o espai lliure.

3. Els cossos sortints se separaran 1 metre respecte de l'eix de les parets mitgeres.

La distància entre la rasant del carrer en qualsevol punt de la façana i la cota inferior del cos sortint serà superior a 3,25 metres.

4. No s'admeten els cossos sortints tancats o semitancats.



Art.91 Usos

S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, oficines, equipaments, magatzems, garatge, hotel·ler i recreatiu. L'ús industrial s'admet per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en edifici exclusiu o planta baixa d'edifici residencial, amb un màxim de potència instal·lada de 25 Cv i sorolls menors de 45 dbs.



Exp.: 2022/010791

Procés selectiu: arquitectes tècnics

Tercer exercici: prova pràctica

Data: 14/03/2023

El tercer exercici és obligatori i eliminatori i passen a realitzar-lo els aspirants que han superat els exercicis anteriors.

Consisteix en desenvolupar per escrit, durant el període màxim que determini el tribunal, que no podrà ser superior a quatre hores i que estableix en **2 hores**, dos casos pràctics sobre temes relacionats en la part específica del temari annex de les bases (**Annex I**) proposats pel tribunal.

Durant aquesta prova els aspirants poden en tot moment fer ús dels textos legals sense comentar que considerin oportuns.

En aquest exercici es valorarà la sistemàtica en el plantejament i formulació de conclusions i del coneixement i l'aplicació adequada de la normativa vigent.

El tribunal podrà optar perquè els aspirants llegeixin o argumentin cadascun dels exercicis en presència de l'òrgan de selecció i podrà formular preguntes d'aclariment sobre la solució plantejada en els seus exercicis en el temps que es determini.

Té una **puntuació màxima de 20 punts**.

Cada cas pràctic es puntua fins a un màxim de 10 punts.

Els aspirants que no assoleixin un **mínim de 5 punts en cada cas pràctic** seran eliminats.

