

## PROVA PRÀCTICA

convocatòria 06L/08

ARQUITECTE-A

### Exercici:

---

En base al supòsit concret definit en la documentació adjunta, desenvolupar **dues de les tres qüestions** que es plantegen a continuació:

- A. Valorar l'ordenació resultant del PE, en l'àmbit de la UA1, i de la seva modificació puntual. Detallar el procediment de tramitació i aprovació d'aquesta Modificació Puntual.
  
- B. Avaluar la viabilitat de materialitzar promocions d'habitatge o allotjament assequible dins la Unitat d'Actuació. Definir i valorar diferents alternatives per fer-ho possible.
  
- C. Definir una proposta de reurbanització de la carretera de Montgat a Tiana, en l'àmbit de la UA1. Variables a considerar.

### Documentació adjunta:

---

- Descripció instrument de planejament
- Normativa – capítol 3: Regulació de sistemes i zones
- Plànols d'Informació:
  - I3: Planejament vigent. Zonificació E. 1/1.000
- Plànols d'Ordenació:
  - 01: Proposta d'Ordenació. Zonificació E. 1/1.000
  - 02: Proposta d'Ordenació. Condicions d'Edificació E. 1/1.000
  - 03: Proposta d'Ordenació. Gestió E. 1/1.000
  - 04: Perspectives
- Ortofoto i fotografia d'entorn.

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL  
PLA ESPECIAL DEL BARRI DE MANRESÀ (BADALONA)**

L'ajuntament de Badalona va rebre l'any 2009 el document de "Modificació Puntual del Pla Especial del barri de Manresà" dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació n. 1, redactat per iniciativa dels propietaris privats de l'àmbit d'actuació.

La informació ressenyada a continuació s'extreu del document presentat.

**1. localització:**

La Unitat d'Actuació es localitza en l'extrem est del municipi, en el límit amb el terme municipal de Mongat, en la franja definida entre l'Autopista del Maresme i la via del tren contigua a la platja. Concretament, els límits de l'àmbit són:

- carrer Occitània (lateral sud de la C-31 Autopista del Maresme)
- carretera de Montgat a Tiana (BV-5008), límit entre els termes de Badalona i Montgat
- carretera de Mataró (N-II) (en el futur, passeig marítim)
- alieació parcel.laria paral.lela a c. Murillo (23 mts. direcció est)
- límit nord-oest església N.S. de Lourdes
- límit sud-est parcel.la c. Murillo n. 39
- carrer Velàzquez

**2. objecte:**

L'objecte d'aquesta Modificació Puntual és adequar la proposta d'ordenació definida en el Pla Especial (aprovat definitivament l'any 1.994) a la realitat topogràfica i als requeriments de vialitat sobrevinguts, subsanant els desajustos detectats i donant compliment a les cessions de sistemes d'espais lliures i equipaments i a l'edificabilitat previstes.

**3. planejament vigent:**

- Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana (A.D. C.P.U. 14/07/76)
- Modificació P.G.M. al barri de Manresà (A.D. Conseller PTOP 8/03/94)
- Pla Especial barri Manresà (AD. C.U.B. 8/03/94)

**4. gestió urbanística:**

Sistema reparcel.lació, modalitat de compensació bàsica.  
Projecte de reparcel.lació pendent de redacció.

**5. contingut de la modificació puntual:**

- Ajustar les alineacions de les zones i sistemes per poder donar compliment a les superfícies i edificabilitat previstes al planejament vigent, conservant la idea de l'ordenació recollida en el Pla Especial
- Mantenir la traça actual del carrer Murillo fins al carrer d'Occitània

- Modificar les alçades de les edificacions de les zones 14 amb front a la carretera de Tiana de PB+2 a PB+3, per tal de resituar l'edificabilitat requerida
- Ajustar i unificar les fondàries edificables a 12 i 15 metres, per afavorir la tipologia d'habitatges passants
- Adequar determinats paràmetres d'edificació (alçada reguladora màxima, habitatges per parcel·la, tractament d'espais sotacoberta) a allò establert en la Modificació Punyal de Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (A.D. Conseller PTPO 6/06/08)
- Ajustar l'àmbit del polígon d'actuació UA1:
  - situant la proposta de la rotonda del carrer Occitània amb la carretera de Tiana (definida en projecte redactat per la D.G. de Carreteres)
  - incloent la totalitat del solar del c./ Murillo n. 39
  - excloent de l'àmbit l'espai ocupat pels contraforts de l'església

## 6. característiques dels terrenys:

- Lleuger pendent cap al mar (des del carrer Occitània a la carretera de Mataró). Planeïtat gairebé total en el sentit paral·lel al carrer Manresa
- Absència de zones inundables. Terreny format per graves, sorres i lutites
- Terrenys urbans, ocupats majoritàriament per indústries
- Carrers urbanitzats actualment:
  - c./ Velázquez
  - c. Occitània
  - carretera de Montgat a Tiana (BV-5008)
  - carretera de Mataró (N-II)
- Carrers que resten per urbanitzar:
  - el nou tram del carrer Manresa fins la carretera de Montgat a Tiana
  - carrers de vianants entre fileres residencials de segona línia de mar
  - accés dels serveis per abastament dels habitatges, equipaments i espais lliures

## 7. paràmetres urbanístics – quadre comparatiu

QUALIFICACIONS	Planejament vigent	Planejament proposat
Vials de Vianants (5c)	2.446 m <sup>2</sup>	<b>1.610 m<sup>2</sup></b>
Vials (5)	1.009 m <sup>2</sup>	<b>3.490 m<sup>2</sup></b>
Parc Urbà (6b)	4.229 m <sup>2</sup>	<b>4.229 m<sup>2</sup></b>
Sistema d'equipaments comunitaris (7b)	7.577 m <sup>2</sup>	<b>7.578 m<sup>2</sup></b>
Zona de remodelació (14)	6.836 m <sup>2</sup>	<b>6.925 m<sup>2</sup></b>
Zona de conservació de l'estructura urbana (15)		<b>130 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>22.097 m<sup>2</sup></b>	<b>23.962 m<sup>2</sup></b>

6%  
 44%  
 17,6%  
 30%  
 28%  
 0,5%

EDIFICABILITAT	Planejament vigent	Planejament proposat
Zona de remodelació (14)	17.075 m <sup>2</sup>	<b>17.075 m<sup>2</sup></b>
Zona de conservació de l'estructura urbana (15)		<b>260 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>17.075 m<sup>2</sup></b>	<b>17.335 m<sup>2</sup></b>

### **Capítol III: Regulació de sistemes i zones**

#### **Art. 9. Definició i règim general.**

1. El present Pla especial urbanístic ajusta les qualificacions de sòl amb destí als següents sistemes i zones:

##### **I. Sistemes**

- |                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| - Sistema viari:                     | 5  |
| - Sistema viari de vianants:         | 5c |
| - Sistema de Parcs urbans:           | 6b |
| - Sistema d'equipaments comunitaris: | 7b |

##### **II. Zones**

- |  |    |
|--|----|
| - Zona de remodelació:                       | 14 |
| - Zona de conservació de l'estructura urbana | 15 |

#### **Art. 10. Qualificacions**

S'ajusten les qualificacions del sistema viari (claus 5 i 5c), del sistema de parcs urbans (clau 6b), del sistema d'equipaments comunitaris (clau 7b), de la zona de remodelació (clau 14) i de la zona de conservació de

l'estructura urbana (clau 15) definides al Planejament vigent.

**Art. 11: Ordenació del sistema viari vianants (clau 5c)**

Aquesta zona, formada per un sistema de vials de vianants, té una importància fonamental en aquest projecte. El traçat d'aquests carrers, és a dir, les alineacions, amplada i rasants, queden definits en els plànols O-1 i O-2.

El seu tractament a efectes de pavimentació, arbrat i mobiliari urbà serà el adequat a la funció estructuradora que desenvolupen en l'ordenació del sector.

**Art. 12: Ordenació del sistema Parc urbà (clau 6b)**

Aquest sòl es regirà per les NNUU del PGM, art 202.

En el subsòl del sistema de parcs urbans (clau 6b) situat a l'interior de la zona 14 subzona 2, es permetrà la construcció d'aparcaments soterranis en règim de concessió, sempre que es garanteixi la ubicació de les rampes d'accés a l'aparcament dins de la zona 14 i el tractament enjardinat de la seva superfície de manera que no perdi el seu caràcter de zona verda d'ús públic.

**Art. 13 Ordenació dels sistemes d'equipaments comunitaris (clau 7b)**

Aquest sòl es regirà per les NNUU del PGM, art 217.

Les edificacions dels equipaments es situaran a 50 metres de l'autopista C-31. En el tractament dels edificis dels equipaments, es recomana que siguin de PB+1, no superant l'alçada de 7,50 m, en relació a la rasants del carrer.

Els usos permesos seran el d'equipament esportiu, biblioteca, llar d'avis, local de reunió, escola-bressol i bar.

Per a la resta de paràmetres i en tot allò no específicament formulat en la

present Normativa, serà d'aplicació el regim urbanístic establert per als sistemes d'equipaments comunitaris i dotacions a les NU del PGM.

#### Art. 14 Ordenació de la zona de remodelació (clau 14)

Formen la zona de remodelació (clau 14) aquells sols destinats als usos privats. L'edificabilitat de 17.075 m<sup>2</sup> assignada a la zona remodelació (clau 14) s'obté de les condicions d'edificació i número de plantes definides al plànol O-2, dins la volumetria definida per l'evolvent màxima de volum.

##### - Subzona 1:

L'execució de cada un d'aquests blocs serà unitari, respectant-se les ordenacions volumètriques grafiades als plànols O-1 i O-2.

Els edificis tindran unes alçades reguladores màximes de: 7,90 m equivalent a PB+1; 11,25 m equivalent a PB+2; i 14,60 m, equivalent a PB+3, segons s'indica al plànol O-2.

La coberta d'acabament de l'edifici, que estarà dins dels límits assenyalats pel gàlib que conforma el pla de pendent inferior al 30 per 100 i les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs. Les golfes que en resultin no seran independitzables ni habitables, sens perjudici de la possibilitat de comunicació amb els pisos immediatament inferiors i no podran tenir una alçada lliure superior a 2,10 m. En les situacions que no s'assoleixi l'alçada reguladora màxima, la coberta d'acabament de l'edifici estarà dins dels límits assenyalats pel gàlib que conforma el pla de pendent inferior al 30 per 100 i les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes a alçada no superior a 60 cm. per damunt de la cara superior de l'últim forjat i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs. En qualsevol cas aquest espai no es considerarà una planta habitable i la seva superfície construïda no computarà com a superfície de sostre edificable.

La planta baixa d'aquesta subzona destinarà a ús d'habitatge i, a efectes de

preservar la privacitat de les seves estances es situarà a 1,00 m per sobre la rasant dels carrers de vianants d'accés. Es prendrà com a cota de referència el punt mig d'aquests carrers.

Es permetran cossos sortints tancats, semitancats i oberts amb una volada d'1,50m. La superfície en planta d'aquests cossos tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Els tancaments amb lames, persiana, gelosies, o similars, de caràcter calat, sempre i quant la seva col·locació respongui a raons de sostenibilitat i no configurin espais tancats fixes, no faran variar la consideració de cos sortint obert. Aquesta tipologia de tancament haurà d'aconseguir una integració adequada amb la façana. S'entenen per espais tancats fixes aquelles parts d'edificació, que dins d'un determinat nivell, es delimiten en tota la seva alçada mitjançant un material continu opac, transparent o translúcid que no deixa passar l'aire.

Per sobre del darrer pis es podrà cobrir el balcó amb un cos volat, no transitable, de dimensió igual al de la resta de plantes de l'edifici.

Les tanques de jardí seran vegetals amb set de fulla caduca en la cara que dona al carrer, podent tenir un acabat sòlid per l'interior, a efectes de protecció, que no superi mai el 1,50 m d'alçada.

Les edificacions que s'aixequin a la subzona 1 no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti per excés de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m<sup>2</sup>. Als efectes del present article, s'entén per superfície construïda, la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts, els patis de ventilació i els entressolats, i s'exclouen els cossos sortints, els espais sotacoberta, els badalots d'escala, els espais tècnics d'instal·lacions situats sobre l'alçada reguladora màxima, la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis i els soterranis.

Per a la resta de paràmetres i en tot allò no específicament formulat en la present Normativa, serà d'aplicació el regim urbanístic establert a les NNUU i OOE del PGM per a les zones de remodelació privada (clau 14b).

- Subzona 2:

L'edifici que tindrà un caràcter unitari en la seva composició, formarà un pati interior, que serà una zona pública, segons s'indica als plànols O-1 i O-2. La seva execució també serà unitària.

Aquesta subzona, tindrà però un accés directe des dels vials públics, a través d'unes zones porxades en PB segons s'indica al plànol O-2. Aquest accés pot quedar tallat a determinades hores.

Els edificis tindran unes alçades reguladores màximes de: 7,90 m equivalent a PB+1; 11,25 m equivalent a PB+2; i 14,60 m, equivalent a PB+3, segons s'indica al plànol O-2.

La coberta d'acabament de l'edifici, que estarà dins dels límits assenyalats pel gàlib que conforma el pla de pendent inferior al 30 per 100 i les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs. Les golfes que en resultin no seran independitzables ni habitables, sens perjudici de la possibilitat de comunicació amb els pisos immediatament inferiors i no podran tenir una alçada lliure superior a 2,10 m. En les situacions que no s'assoleixi l'alçada reguladora màxima, la coberta d'acabament de l'edifici estarà dins dels límits assenyalats pel gàlib que conforma el pla de pendent inferior al 30 per 100 i les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes a alçada no superior a 60 cm. per damunt de la cara superior de l'últim forjat i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs. En qualsevol cas aquest espai no es considerarà una planta habitable i la seva superfície construïda no computarà com a superfície de sostre edificable.

Es permetran cossos sortints tancats, semitancats i oberts amb una volada màxima d'un desè de la distància entre les alineacions de les edificacions. Quan per aplicació d'aquesta regla resultessin vols superiors a 1,50 metres es reduirà el vol a aquesta dimensió màxima. La superfície en planta dels cossos

sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Els tancaments amb lames, persiana, gelosies, o similars, de caràcter calat, sempre i quant la seva col·locació respongui a raons de sostenibilitat i no configurin espais tancats fixes, no faran variar la consideració de cos sortint obert. Aquesta tipologia de tancament haurà d'aconseguir una integració adequada amb la façana . S'entenen per espais tancats fixes aquelles parts d'edificació, que dins d'un determinat nivell, es delimiten en tota la seva alçada mitjançant un material continu opac, transparent o translúcid que no deixa passar l'aire.

Per sobre del darrer pis es podrà cobrir el balcó amb un cos volat, no transitable, de dimensió igual al de la resta de plantes de l'edifici.

La planta baixa d'aquesta subzona es destinarà a l'ús complementari zonal (comercial i oficines) d'acord amb l'article 357 de les NNUU del PGM. En aquesta planta es permetrà la ubicació dels accessos a les plantes soterrani i plantes pis.

En aquesta subzona es prendrà com a cota de referència la cantonada de la carretera de Mataró amb la carretera de Mongat a Tiana.

Les edificacions que s'aixequin a la subzona 2 no podran depassar per parcel·la un nombre d'habitatges igual al que resulti per excés de dividir la superfície construïda pel mòdul de 80 m<sup>2</sup>. Als efectes del present article, s'entén per superfície construïda, la compresa entre els tancaments exteriors de l'edifici. S'inclouen els celoberts, els patis de ventilació i els entressolats, i s'exclouen els cossos sortints, els espais sotacoberta, els badalots d'escala, els espais tècnics d'instal·lacions situats sobre l'alçada reguladora màxima, la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària de les plantes pis i els soterranis.

Per a la resta de paràmetres i en tot allò no específicament formulat en la present Normativa, serà d'aplicació el regim urbanístic establert a les NNUU i OOOE del PGM per a les zones de remodelació privada (clau 14b).

**Art. 15 Ordenació de la zona de conservació de l'estructura urbana(15) .**

Formen la zona de conservació de l'estructura urbana (clau 15) aquells sols destinats als usos privats. L'edificabilitat de 260 m<sup>2</sup> assignada a la zona de conservació de l'estructura urbana (clau 15), s'obté de les condicions d'edificació i número de plantes definides al plànol O-2, dins la volumetria definida per l'envolvent màxima de volum.

Per a la resta de paràmetres i en tot allò no específicament formulat en la present Normativa, serà d'aplicació el regim urbanístic establert a les NNUU i OOEE del PGM per a la zona de conservació de l'estructura urbana (clau 15).

*Josep Maria*

Ajuntament de B  
 APROVAT INICIALMENTE  
 per la Junta de Govern  
 en sessió de data 11/05/2009  
 Badalona  
 El vicesecretari gen

*Alfred*

Alfred Llorens i Trit

**Modificació del Pla Especial  
 al barri del Manresa en l'àmbit de la UA1**

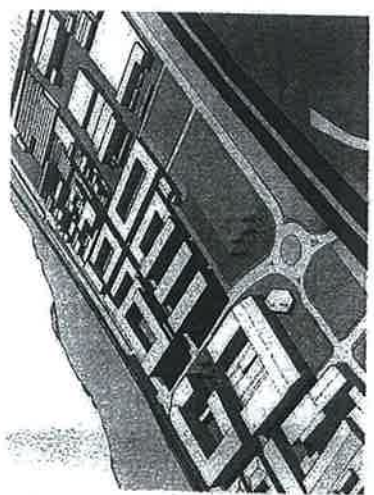
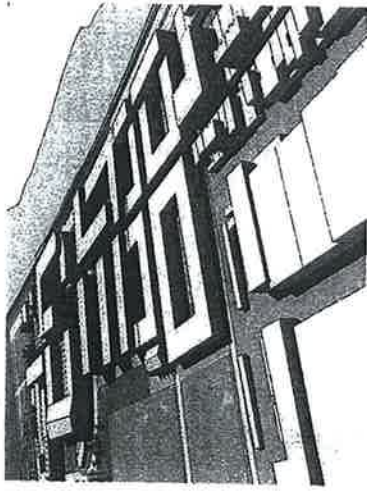
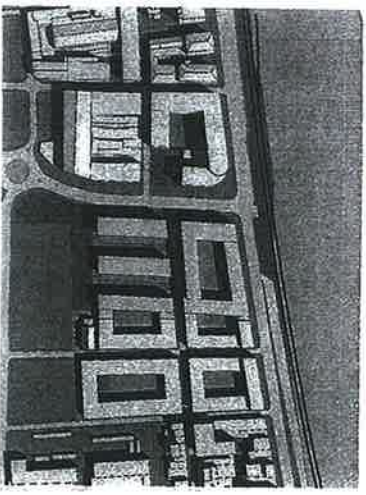
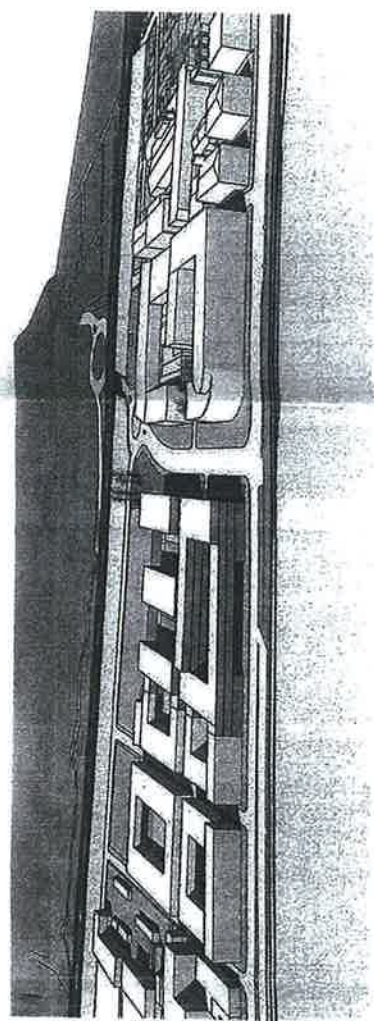
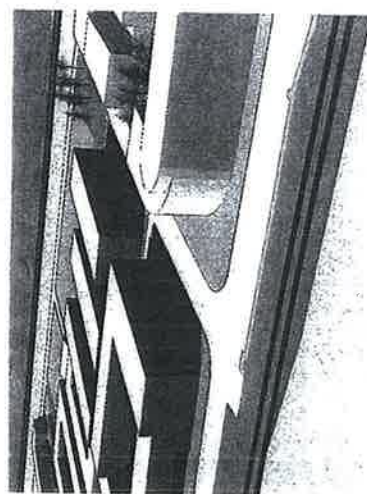
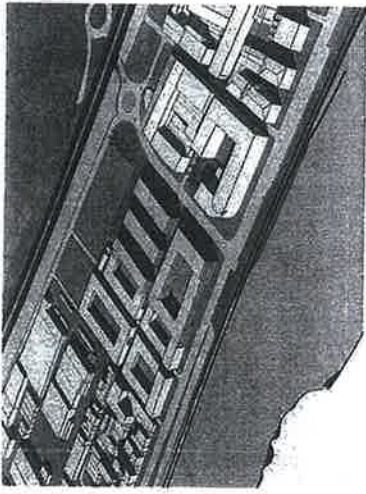
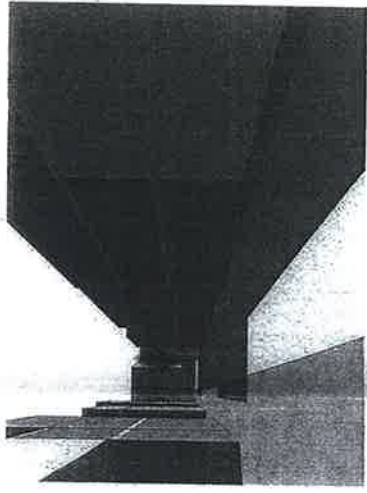
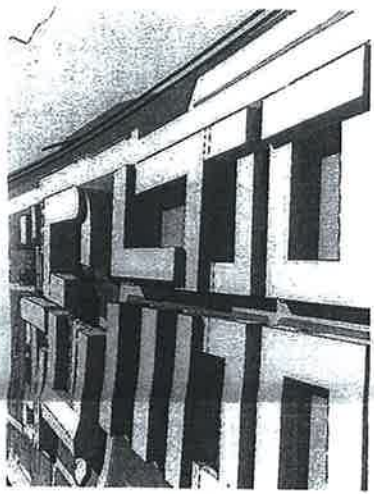
PROMOTOR  
 PROPIETARIS SECTOR MANRESA

MOSES  
 MARGARITA M<sup>o</sup> ALONSO, BOSEAL REAL ESTATE S.L.P.

PLANO  
 PERSPECTIVES

DATA  
 MAIG 2009

O-4

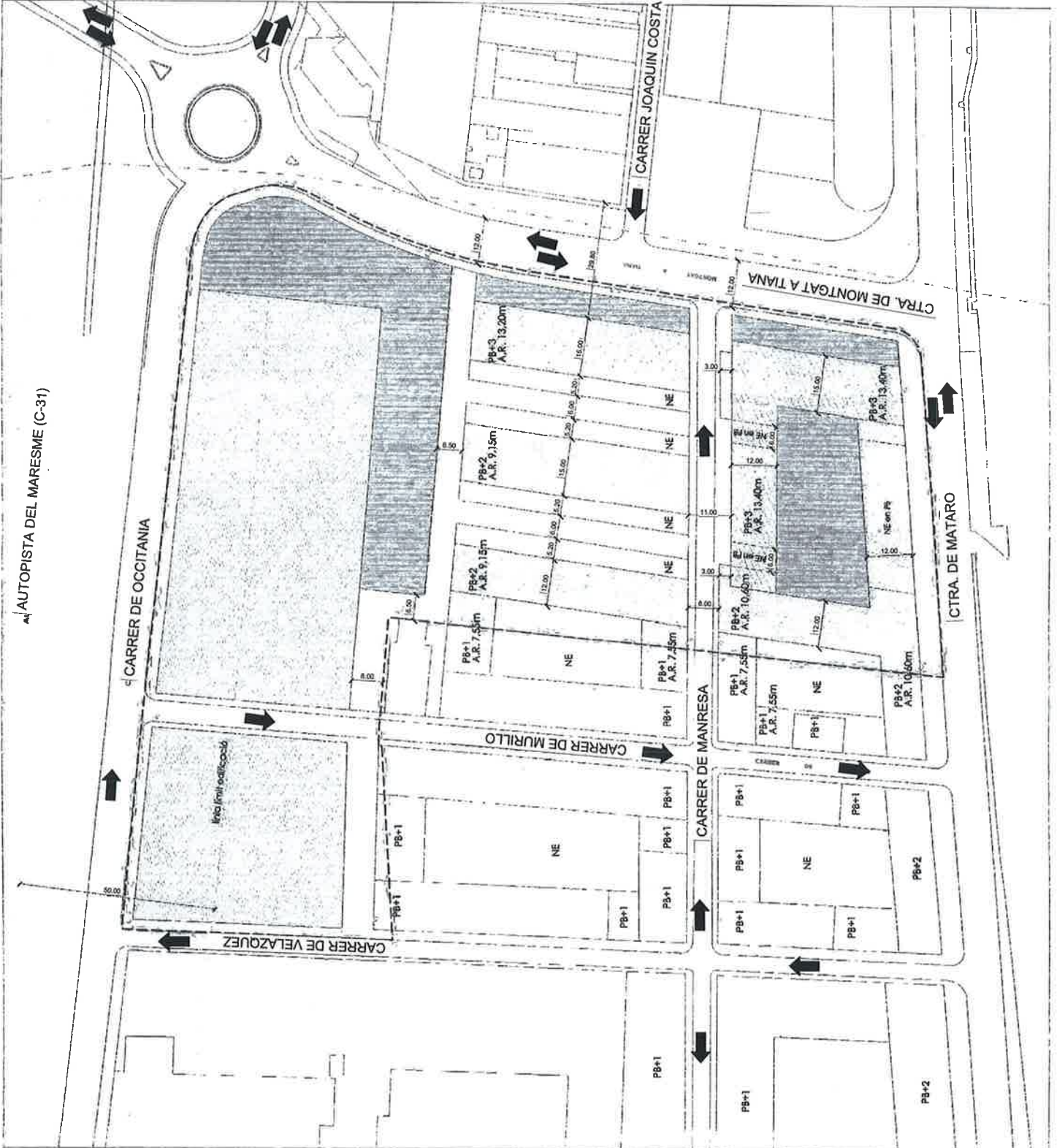


Àmbit d'actuació

*Alfred Jorcas i Tribes*  
Ajuntament de Badalona  
Aprovar INICIALMENT per la Junta de Govern Local en sessió de Ple, el dia 7 de JUNY 2009  
Badalona, 7 JUNY 2009  
El Vicepresident Gestor,  
Alfred Jorcas i Tribes

**Modificació del Pla Especial  
al barri del Menresà en l'àmbit de la UAI**

PROPIETARI: PROPETARS SECTOR MANRESA  
ARQUITECTE: MARGARITA M<sup>o</sup> ALONSO BOSEAL REAL ESTATE S.L.P.  
DATA: MAIG 2009  
ESCALA: 1:1000  
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ  
0-2



AV. AUTOPISTA DEL MARESME (C-31)

--- Àmbit d'actuació

**PLANEJAMENT VIGENT**

Sup. Àmbit : 22.097 m<sup>2</sup>

- 14 Sòl privat  
Sup: 4.836 m<sup>2</sup>
- 7b Equipaments  
Sup: 7.577 m<sup>2</sup>
- 6b Veïd  
Sup: 4.229 m<sup>2</sup>
- 5 Vials  
Sup: 3.455 m<sup>2</sup>

Ajuntament de Badalona

Approvar INICIALMENT

per la Junta de Govern local

en sessió de data

Badalona, 29 JUNY 2009

El vicesecretari general,

Alfred Lapaja i Tribó

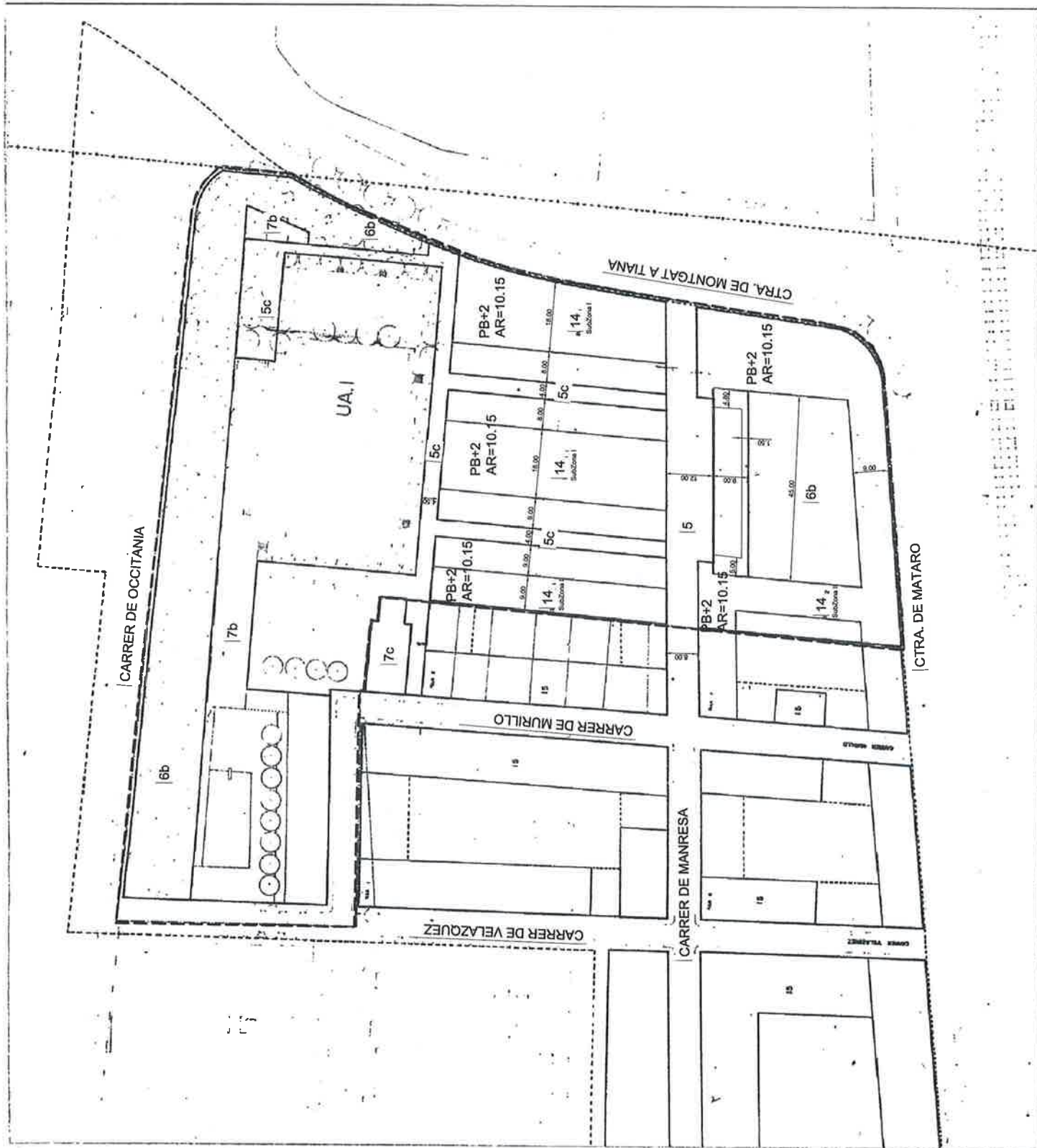
**Modificació del Pla Especial  
al barri del Manresa en l'àmbit de la UAI.**

PROPIETARI: MARGARITA M. ALONSO, BOSEAL, REAL ESTATES I.P.

PLANEJAMENT VIGENT: ZONIFICACIÓ

DATA: MARÇ 2009

ESCALA: A3: E1/1000



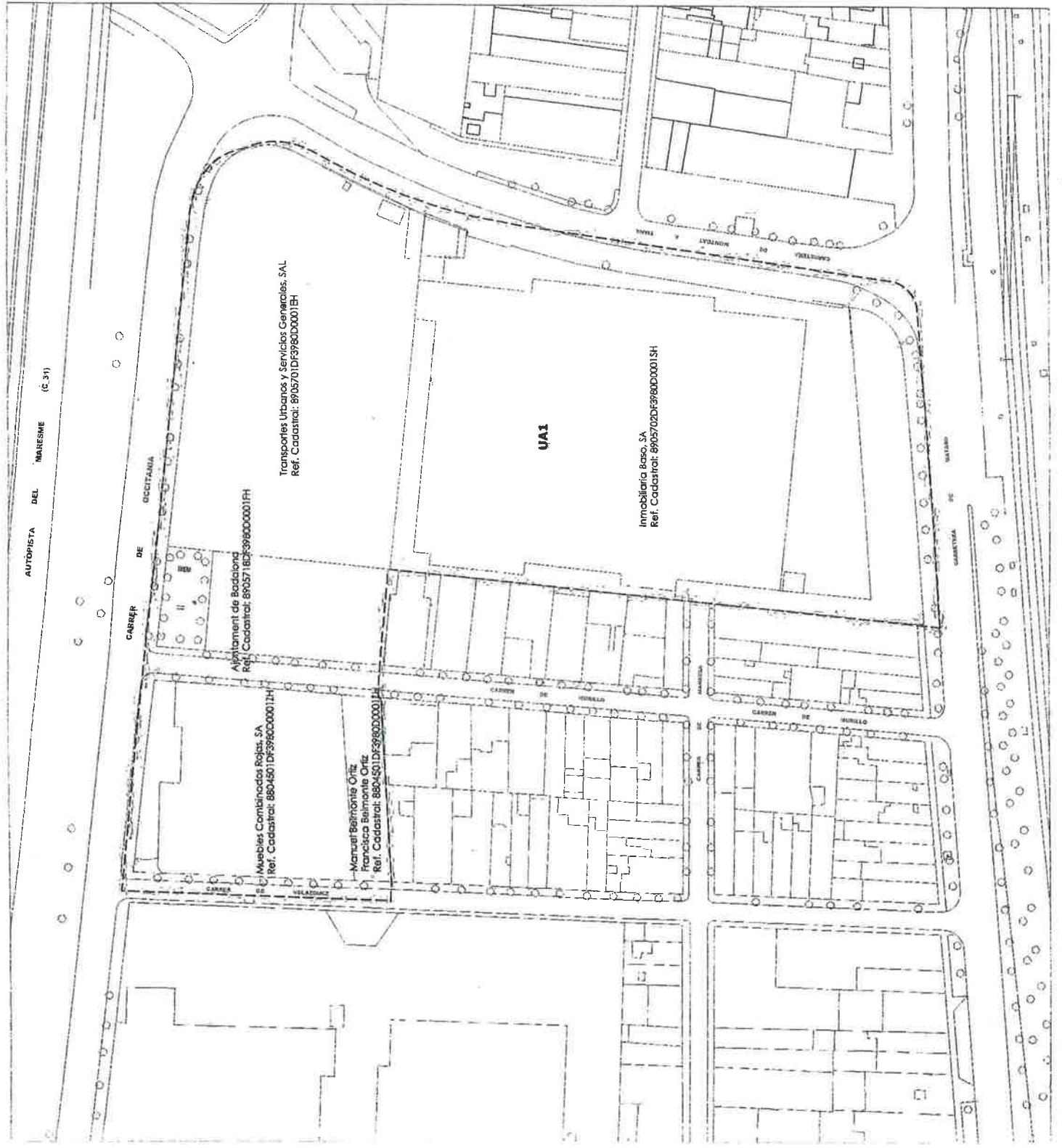
Àmbit de la Modificació Punyal  
 al Pla Especial al Barri del Manresà  
 sup. àmbit: 23.962 m<sup>2</sup>

*Alfred Lacort*  
 Ajuntament de Badalona  
 APROUVA INICIALMENT  
 per la Junta de Govern Local  
 en sessió de data 2 JUNY 2009  
 Badalona, El vicesecretari General  
 Alfred Lacort Tribó

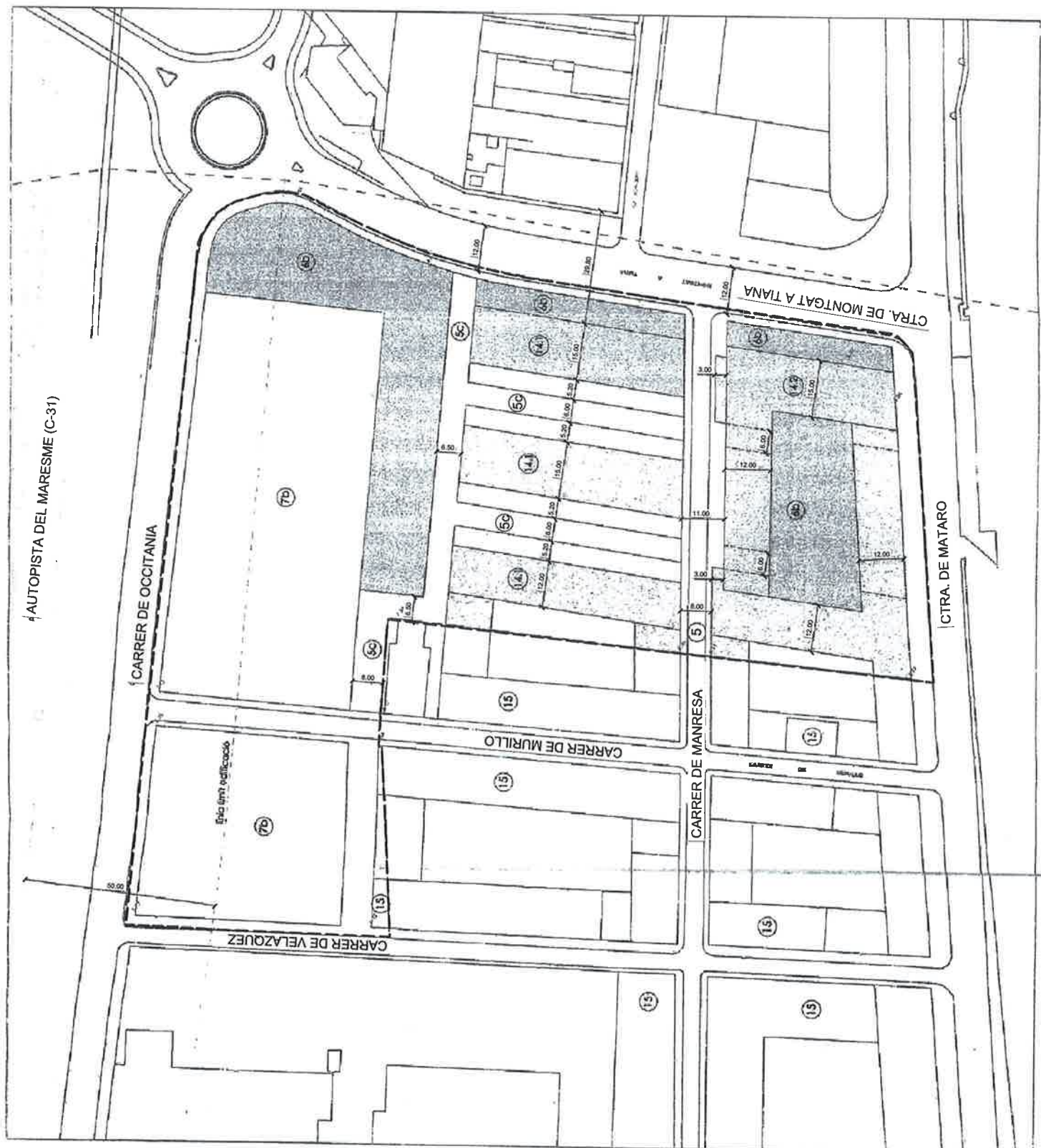
**Modificació del Plan Especial  
 al barri del Manresà en l'àmbit de la UA1**

PROMOTOR: PROPIETARIS SECTOR MANRESÀ  
 ANTECEDENT: MARGARITA M<sup>o</sup> ALONSO, BOSEAL REAL ESTATE S.L.P.  
 PLANO: PROPOSTA D'ORDENACIÓ, GESTIÓ  
 ESCALA: A3: E/1/1000  
 DATA: MAIG 2009

0-3



4 AUTOPISTA DEL MARESME (C-31)



--- Àmbit d'actuació

**PROPOSTA**

Sup. àmbit : 23.982 m<sup>2</sup>

14) Sòl privat  
Sup: 6.925 m<sup>2</sup>

15) Sòl privat  
Sup: 130 m<sup>2</sup>

7b) Equipaments  
Sup: 7.578 m<sup>2</sup>

6b) Veid  
Sup: 4.229 m<sup>2</sup>

5c) Viols  
Sup: 1.610 m<sup>2</sup>

5) Viols  
Sup: 3.490 m<sup>2</sup>

**PLANEJAMENT VICENT**

Sup. àmbit : 22.097 m<sup>2</sup>

14) Sòl privat  
Sup: 6.836 m<sup>2</sup>

7b) Equipaments  
Sup: 7.577 m<sup>2</sup>

6b) Veid  
Sup: 4.229 m<sup>2</sup>

5c) Viols  
Sup: 2.446 m<sup>2</sup>

5) Viols  
Sup: 1.009 m<sup>2</sup>

*Quilès*  
Ajuntament de Badalona  
Aprovet INICIALMENT per la Junta de Govern Local en sessió de data 7 JUNY 2009  
Badalona, 7 JUNY 2009  
El vicesecretari general,

Alfred Llacsa i Tribó

**Modificació del Pla Especial al barri del Manresà en l'àmbit de la UA1**

PROPIETARI: SECTOR MANRESÀ

PROPIETARI: MARGARITA M<sup>a</sup> ALONSO, ROSAL REAL ESTABLES, S.L.P.

PLANO: PROPOSTA D'ORDENACIÓ, IDENTIFICACIÓ

DATA: MAIG 2009

ESCALA: A3:E 1/1000

0-1



