

PLANTILLA DE CORRECCIÓN SEGUNDO SUPUESTO PRÁCTICO

EXÁMEN ARQUITECTO MUNICIPAL

CRITERIOS DE CORRECCIÓN SUPUESTO 1: 10 PUNTOS

Pregunta 1 (1 punto):

Respuesta: Sí, podrían contratarse independientes

Fundamentación:

- Art. 99 LCSP
- Art. 13.3 LCSP
- Art. 240.2.b) TRLOTUP

Pregunta 2 (1,25 puntos):

Respuesta:

- Expropiación forzosa
- Contratos privados (herencia, legado, donación, compraventa, permuta)
- Ocupación directa
- Cesión gratuita con reserva de aprovechamiento
- Cualquier otro procedimiento de gestión urbanística

Pregunta 3.1 (0,50 puntos):

Respuesta: No, porque la obra excede de un año

Fundamentación: Art. 118 LCSP

Pregunta 3.2 (0,50 puntos):

Respuesta: En vista del plazo de duración, los procedimientos ordinarios de contratación son el abierto y el restringido, al tratarse de prestaciones de carácter intelectual preferentemente el restringido.

Fundamentación:

- Art. 29.7 LCSP
- Art. 131 LCSP
- Art. 156 LCSP
- Art. 160.4 LCSP
- Disposición adicional 41 LCSP



Pregunta 4 (2 puntos):

- PBL: 1.427.901,20
- VEC: 1.239.087,92
- Precio de adjudicación: 1.427.901,20
- Garantía: 59.004,19

Pregunta 5 (0,50 puntos):

Respuesta: Sí, exigible

Grupo C, subgrupo 4 y Grupo I, subgrupo 9

Fundamentación:

- Art. 77.1 LCSP

Pregunta 6 (0,50 puntos):

Respuesta: Sí, como modificación prevista en el PCAP, hasta un máximo del 5% sin unidades nuevas. El importe máximo de la modificación es de 59.004,19 (IVA no incluido).

Fundamentación:

- Art. 203
- Art.204.2 LCSP
- Art. 242 LCSP
- Art. 168 RGLCAP

Pregunta 7 (0,25 puntos):

Respuesta: Se considera una demora en la ejecución del contrato pudiendo la Administración optar entre la resolución del contrato o la ampliación del plazo con penalidades.

Fundamentación:

- Art. 193.3 LCSP

Pregunta 8 (1 punto):

Respuesta: Sí, siempre que se indique las obras están disponibles para ser puestas en funcionamiento. El uso efectivo de las mismas (acto de inauguración) produce los efectos de la recepción.

Fundamentación:

- Art. 246.3 LCSP



Pregunta 9 (1,50 puntos):

Respuesta: Sí, siempre que sea dentro del plazo de tres meses establecido para la liquidación definitiva y las unidades se encuentren previstas en el proyecto.

Fundamentación:

- Art. 169 RGLCAP

Pregunta 10 (1 punto):

Respuesta: Sí, mediante un uso provisional o mediante la tramitación de una modificación de planeamiento urbanístico modificativa de la calificación urbanística.

Fundamentación:

- Art. 235 TRLOTUP
- Art. 67.1 TRLOTUP

CRITERIOS DE CORRECCIÓN SUPUESTO Nº2: 10 PUNTOS

1.- ¿Es posible implantar el uso de hotel rural que se solicita de acuerdo a las normas urbanísticas del plan general de Monforte del Cid en la edificación existente? ¿Y el campamento de caravanas en la superficie de parcela que rodea la edificación? **(0,5 puntos).**

De acuerdo al artículo 6.22. en el Suelo no Urbanizable Común Rural (C.R) de las normas urbanísticas del plan general de Monforte del Cid, se permite la implantación de a) Rest/Hoteles y c) campamentos de turismo.

2.- ¿Qué trámites administrativos serían necesarios para implantar la actividad de hotel rural en la edificación catalogada de acuerdo al TRLOTUP? ¿Sería preceptivo la obtención previa de una declaración de interés comunitario? **(2,5 puntos).**

Respuesta:

Compatibilidad urbanística, exención de DIC (artículo 219 del TRLOTUP) y licencia intervención.(artículo 236 TRLOTUP) .

No, no es preceptiva la DIC en base al artículo 219 del TRLOTUP, exime de la declaración de interés comunitario la reutilización de la arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural en vivienda rural legalmente edificada (*) pero sujeta a informe vinculante de las consellerías competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras.



(*)Se considera que la edificación se asimila a legal en base a la Disposición Transitoria Vigésimo Sexta del TRLOTUP.

3.- ¿Cuál sería el alcance de las obras de rehabilitación en la edificación catalogada? ¿Podría ampliarse, y en caso afirmativo, qué porcentaje? ¿Es necesario solicitar informe a la Consellería de Cultura? **(2 puntos)**

Respuesta:

El alcance de las obras es el que determina la ficha del Catálogo.

La ficha de catalogación protege la volumetría, por tanto, no podría desvirtuarse el volumen original. Únicamente se podría permitir un cuerpo exento siempre que no estuviera adosado al inmueble catalogado. De acuerdo al artículo 219.3 se permite una ampliación de un 20%. No obstante, el artículo 66.2 de las normas urbanísticas del Plan General de Monforte del Cid, es más restrictivo y contempla solo un 10% siempre que se cumpliera el resto de los parámetros (ocupación y edificabilidad máx).

Al ser un inmueble catalogado no es preceptivo solicitar informe a la Consellería de Cultura.

4.- ¿Qué trámites administrativos serían necesarios para implantar el camping de caravanas en la superficie de parcela que rodea la edificación según el TRLOTUP? ¿Sería preceptivo la obtención previa de una declaración de interés comunitario? **(2,5 puntos).**

Compatibilidad urbanística, obtención de DIC (artículo 211. f) 3º y 216.1 del TRLOTUP) y licencia intervención (artículo 236 TRLOTUP) .

Si es preceptiva la DIC según lo dispuesto en el artículo 216.1. del TRLOTUP, la Generalitat intervendrá en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable por medio de declaración de interés comunitario, con carácter previo a la licencia municipal, en este supuesto previsto en el artículo 211.f) TRLOTUP.

5.- ¿Está afectada la parcela por alguna de las zonas de protección de carreteras de acuerdo a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras debido a la proximidad de la autovía A-31? ¿Sería necesario solicitar informe al Ministerio de Fomento por esta razón? **(0,5 puntos).**

Respuesta: No, no estaría afectada por ninguna de las zonas de protección de carreteras ya que se sitúa a 400 m de la autovía. Por tanto, al no estar afectada la parcela no sería necesario pedir el informe al Ministerio de Fomento en cuanto a la afección de la autovía.



6.- Debido a la proximidad con el suelo no urbanizable protegido de acuerdo con el plan general de Monforte del Cid y, que a su vez, se trata de suelo forestal estratégico según el PATFOR, ¿qué cautelas habría que adoptar de acuerdo con el TRLOTUP en cuanto a protección de incendios? **(1 punto)**

Respuesta: Las que indica el Anexo XI del TRLOTUP relativo a la prevención de incendios forestales.

7.- ¿Qué informes de otras administraciones sectoriales serían preceptivos según el caso expuesto en la solicitud de información urbanística? **(1 punto)**

Respuesta: Urbanismo, Turismo, Agricultura, Carreteras, Medio Ambiente y Paisaje.

CRITERIOS DE CORRECCIÓN SUPUESTO PRÁCTICO Nº3

1. Aprovechamiento tipo determinado en la ficha de planeamiento y gestión. **(2 puntos)**

Coeficientes de homogenización **(0,5 puntos)**: Terciario en Bloque Exento: 0, 7105, Residencial Alineada a Vial: 1,0000, Residencial Aislada: 1,5789

Edificabilidad sin homogenizar: Terciario en Bloque Exento 9.300 m²t, Residencial Alineada a Vial 18.600 m²t, Residencial Aislada 15.500 m²t, total 43.400 m²t **(0,5 puntos)**

AT= 0,709723 ua/m²s **(1 punto)**

2.El aprovechamiento urbanístico que correspondería al propietario A con 10.000 m² de finca inicial, según su destino y comprobación económica del valor urbanístico. **(1,50 puntos)**

Aprovechamiento Subjetivo (AS) = 6.387, 51 ua **(0,5 puntos)**

Edificabilidad adjudicable por tipología **(0,5 puntos)**: Terciario en Bloque Exento: 8.990, 16 m²t,

Residencial Alineada a Vial: 6.387, 51 m²t, Residencial Aislada: 4.045, 54 m²t

Comprobación del valor urbanístico: Valor (€) = Edificabilidad (m²t) × Valor de Repercusión (€/m²t) en las tres tipologías **(0,5 puntos)**



3. Superficie de suelo bruto necesaria para obtener parcela de resultado si la modalidad de retribución es en metálico. **(1,50 puntos)**

Aprovechamiento parcela mínima de cada uso/tipología **(0,75 puntos)**: Terciario en Bloque Exento: 426,30 ua, Residencial Alineada a Vial: 800,00 ua, Residencial Aislada: 505,25 ua

Superficie de suelo bruto necesaria **(0,75 puntos)**: Terciario en Bloque Exento: 667,39 m²sb, Residencial Alineada a Vial: 1.252,44 m²sb, Residencial Aislada: 790,99 m²sb

4. El propietario B, con una finca inicial de 18.000 m² ha optado por el pago en especie. Calcule qué superficie correspondería el pago en especie al urbanizador y qué porcentaje le corresponde al propietario si en la reparcelación se le ha designado el uso Residencial Alineada a Vial.

(2 puntos)

Asignación al urbanizador = 3.492,37 m² **(1 punto)**, asignación al propietario 39,25 % **(1 punto)**

En el presente ejercicio, como criterio de corrección, se valorará positivamente el procedimiento de cálculo si es correcto en un 20% cada subapartado asignado con puntuación.

CRITERIOS DE CORRECCION SUPUESTO PRÁCTICO N.º 4 (7 puntos)

Pregunta 1: . (1 punto)

Los Ayuntamientos, en el suelo urbano y en el suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación, deberán verificar la incidencia de la misma e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I del Patricova.

Pregunta 2: (1,5 puntos)



Dado que la Modificación Puntual (MP-7) se aprobó definitivamente en el día 20, al emitirse la resolución a los 45 días (estando dentro del plazo de resolución), la norma modificada ya se encuentra en vigor. Por tanto, la administración exigirá la adaptación del proyecto a los nuevos parámetros de la MP-7 (alturas de murete y retranqueos actualizados)

Pregunta 3: (1,5 puntos)

- En el supuesto de resolución a los 70 días. Al resolverse de forma extemporánea a los 70 días (superando el plazo máximo de resolución de 2 meses), y aplicando el criterio específico de que transcurrido dicho plazo la licencia se otorga conforme a la normativa vigente en el momento de la solicitud inicial, no se aplicarán las restricciones de la MP-7. La licencia se concederá bajo los parámetros de vallado y retranqueos originales vigentes en el Día 0 de la solicitud, protegiendo al promotor frente a los cambios sobrevenidos del planeamiento aprobados durante la demora de la administración.

Pregunta 4: (4 puntos)

Parcela: 6.500 m². **Edificabilidad máxima:** 2.600 m² (0,40 m²/m²). **Ocupación máxima:** 3.250 m² (50 %).

La planta sótano supera la ocupación máxima permitida (**art. 75** de las NNUU del Plan Parcial). **(0,5 puntos)**

Conforme se plantea se supera la edificabilidad máxima de la parcela. (**art. 95** de las NNUU del Plan Parcial) **(0,5 puntos)**

La planta de desvíos deberá limitar su altura a **1,50 m**; de lo contrario, computará como planta adicional, superando el número máximo de plantas y la edificabilidad permitida (**art. 70** de las NNUU del Plan Parcial). **(0,8 puntos)**

La separación entre edificaciones de una misma parcela será de **6 m** (**art. 77** de las NNUU del Plan Parcial). **(0,7 puntos)**

El vado y rebaje de acera solicitados exceden la anchura admisible (**art. 66 y 67** de las NNUU vigentes). **(0,7 puntos)**

Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de edificabilidad potencial en parcela privada. Dimensiones, mínimo, 2,20 × 4,50 m, y las reservadas a personas con discapacidad, 3,30 × 4,50 m, con una reserva mínima del 2 % del total de (**art. 69** de las NNUU vigentes). **(0,5 puntos)**

Aprobada definitivamente la MP-7 el día 20, y prevista la resolución a los 45 días, se exigirá adaptar los cerramientos de parcela a sus nuevos parámetros. **(0,3 puntos)**



