

**PROCESO DE SELECCIÓN DE UN ARQUITECTO MUNICIPAL, COMO FUNCIONARIO INTERINO DEL AYUNTAMIENTO DE MORALEJA DE ENMEDIO (MADRID).**

**CASO PRACTICO N.º 1**

El presente caso está compuesto por supuestos de carácter análogo a los que deberá enfrentarse en el ejercicio ordinario de sus funciones. Consta de 10 preguntas con una valoración de 1 punto cada una. La respuesta deberá ser marcada con un círculo sobre la letra de cada una de las posibles. Se plantean 2 preguntas a efectos de reserva. Cualquier tachadura o marca que permita la identificación del aspirante implicará la no calificación del ejercicio. Cada uno de los casos se valorará con un punto, siendo necesaria la obtención como mínimo, 5 puntos, para superarlo. Las respuestas incorrectas restarán 0.5 puntos.

**SUPUESTO 1**

La ficha de desarrollo de S01 "Los Olivos" de las Vigentes NNSS de planeamiento de abril de 1993 (No adaptado a la 9/2001 LSCM), recoge las siguientes características:

<b>1 CARACTERISTICAS</b>	
SUPERFICIE BRUTA	148.210 m2
USO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
ORDENANZA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN GRADO 2º Y 3º
<b>2 CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS</b>	
Equipamientos	15600 m2
Zonas Verdes y Espacios Libres	29300 m2
<b>3 APROVECHAMIENTOS</b>	
Nº Máximo de viviendas	225 viv
Densidad Bruta	15 vivi/Ha
Aprovechamiento tipo	0.27 UA/m2
<b>Aprovechamiento Lucrativo Total</b>	
1 Vivienda unifamiliar Grado 2	10 % 22 viv x 250m2/viv = 5500 m2 x 1.2 6600 UA
2 Vivienda unifamiliar Grado 3	80% 180 viv x175 = 31500 m2 x 1.0 = 31500 UA
3 Vivienda unifamiliar P( VPO,VPP)	10% VPO 12 viv x 120 = 1440 m2 x 0.8 = 1152 UA VPP 11 viv x 150 = 1650 m2 x 0.9 = 1485 UA
<b>TOTAL</b>	40737 UA
<b>APROVECHAMIENTO NO APROPIABLE</b>	10% Aprovechamiento Lucrativo Total

Se presenta a informe con fecha 1/11/2022 documento para la aprobación inicial de Plan Parcial del referido sector, promovido por la mercantil PROMOCIONES SA, ante las que se plantean las siguientes cuestiones:

**Pregunta 1. Dotación obligatoria de redes que debe garantizarse a través de la aprobación del plan Parcial, (indique la respuesta correcta).**

- A) Instrumentalmente, se considerarán cesiones de Redes Generales los primeros 20m2/100m2c las obligadas por la ficha de desarrollo. El resto de las cesiones, hasta de previstas por el planeamiento general condición de Redes locales. La fijación de las redes supone la determinación estructurante del planeamiento general, no siendo el Plan parcial competente para su modificación.

- B) El plan parcial establecerá las cesiones que fija la LSCM 9/2001 en el momento de su aprobación, sin otras consideraciones, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste, por aplicación directa de la DT 4 de la LS 9/2001.
- C) **Las cesiones a establecer por el plan parcial serán las fijadas por el artículo 36 de la LS 9/2001, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste, debiendo justificarse, además, el cumplimiento del mantenimiento del estándar de cesiones respecto del aprovechamiento del sector.**

**Pregunta 2. Edificabilidad mínima que debe destinar el Plan Parcial a viviendas de VPPB Y VPPL (vivienda sometida a algún tipo de protección):**

- A) **La correspondiente con el 30 por 100 de la que pretenda materializarse.**
- B) 3090 m<sup>2</sup>e, en aplicación directa del instrumento de planeamiento general, con independencia del aprovechamiento que pretenda materializarse.
- C) 2637 m<sup>2</sup>e por aplicación directa del instrumento de planeamiento general, con independencia del aprovechamiento que pretenda materializarse.

**Pregunta 3. ¿Podría introducir el Plan Parcial el uso Dotacional Privado a la ordenación pormenorizada?:**

- A) No. El régimen de usos establecidos por el Plan General es una determinación estructurante, sin que el plan parcial pueda alterarlas, aun incorporando las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.
- B) **Sí. Dado que se trata de una determinación pormenorizada de la ordenación urbanística, siempre que no exista por el Planeamiento General prohibición expresa o condiciones para su admisión, debiendo acreditarse que el uso dotacional resulta compatible con el uso residencial y que el coeficiente de homogeneización no incentiva transformaciones que supongan un cambio del uso global del ámbito de actuación o del sector.**
- C) Sí. Dado que se trata de una determinación pormenorizada de la ordenación urbanística, debiendo incorporar las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

## SUPUESTO 2

El documento de Aprobación Inicial del PGOU de Moraleja de Enmedio, incluye, entre otros la creación del nuevo sector 02 "Los Negrals" (Suelo urbanizable sectorizado sin ordenación pormenorizada) de acuerdo a los siguientes parámetros:

ÁREA DE REPARTO:	
SUPERFICIE DEL AREA DE REPARTO (m2s)	190.017
USO PREDOMINANTE DEL ÁREA DE REPARTO	Residencial Unifamiliar Libre
APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO (m <sup>2</sup> c RUL / m <sup>2</sup> s)	0,1624
USOS GLOBALES DE LOS SECTORES	
	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	1,0
SECTOR. CARACTERÍSTICAS:	
SUPERFICIE DEL AMBITO (m2s )	190.017
REDES PÚBLICAS EXTERIORES ADSCRITAS (m2s )	0
<b>TOTAL:</b>	190.017
USO GLOBAL DEL SECTOR:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE
APROVECHAMIENTO UNITARIO DEL SECTOR	0,1624
* El aprovechamiento y la edificabilidad se aplicarán sobre la superficie del sector.	
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDAS	6,8 viv/Ha
PORCENTAJE MÍNIMO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN	30%
USOS Y COEFICIENTES:	
USOS PORMENORIZADOS	COEF. DE HOMOGENIZACIÓN
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	1
TERCIARIO COMERCIAL Y OFICINAS	0,85
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,65
RESIDENCIAL PROTECCI. PÚBLICA DE PRECIO BÁSICO	0,50
RESIDENCIAL PROTECC. PÚBLICA DE PRECIO LIMITADO	0,72

Durante el periodo de información pública, consultado por uno de los propietarios de ámbito, se formulan las siguientes preguntas.

**Pregunta 4. Número máximo de viviendas admitidas por el Plan Parcial, incluyendo aquellas sometidas a algún régimen de protección pública:**

- A) 129
- B) 167
- C) 145

**Pregunta 5. La ordenanza zonal 1. Residencial unifamiliar libre, no permite la agrupación de viviendas sobre única parcela, de condominio o el desarrollo de zonas comunes. A la vista de lo anterior, suponiendo que se agote la capacidad edificatoria del sector, cual es la dotación mínima necesaria que plantea el Plan Parcial para las redes locales destinadas a Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres:**

- A) 9.258 m<sup>2</sup>
- B) 4.629 m<sup>2</sup>

C) 5.493 m<sup>2</sup>

**Pregunta 6.** Aprovechamiento urbanístico lucrativo neto del propietario que aporta al área de reparto una parcela de 68.500 m<sup>2</sup>s.

A) 11.124,41 m<sup>2</sup>c RUL

**B) 10.011,96 m<sup>2</sup>c (RUL)**

C) 9.455,74 m<sup>2</sup>c (RUL)

**Pregunta 7.** Entre las obligaciones de los propietarios, no se encuentra:

A) Costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector.

B) Ceder las obras de urbanización, incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector.

**C) Mantener hasta la finalización de los plazos legales de garantía, las obras de urbanización incluida la parte de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación o sector.**

### SUPUESTO 3

**Pregunta 8.** La casa de la Juventud, sita en C/ Mayor N°25, de titularidad municipal, presenta una superficie construida de 205 m<sup>2</sup>. Con motivo de las nevadas provocadas por la Tormenta Filomena, se produce un hundimiento puntual en una parte de la cubierta. Revisado el estado de la misma se comprueba que presenta un grado de deterioro elevado, con numerosas tejas desplazadas o rotas, valorándose las obras de reparación en 36.460,00 € (PEM). En dicho edificio, ya se habían realizado obras de reparación en cumplimiento de las recomendaciones los dos anteriores informes técnicos correspondientes a las últimas inspecciones periódicas, acreditando mediante la correspondiente certificación, un coste de 27.360 € (PEM) y 28.560 € (PEM). Desde la secretaria se incoa expediente declaración de la situación legal de ruina urbanística, solicitando informe sobre su viabilidad. Indique la respuesta correcta.

Teniendo en cuenta los siguientes datos:	
Porcentaje de gastos generales	13%
Porcentaje de beneficio industrial	6%
Coste medio de construcción año actual (PEM):	723 €/m <sup>2</sup>
Otros costes asociados a la nueva construcción (trabajos previstos, redacción proyectos, tasas	18.630 € IVA incluido

A) No. No se cumplen las condiciones a las que se refiere el artículo 171.a de la ley 9/2001 LSCM

B) No. No se cumplen las condiciones a las que se refiere el artículo 171.b de la ley 9/2001 LSCM

**C) Sí. Concurren las circunstancias recogidas en el artículo 171.b de la ley 9/2001 LSCM**

#### SUPUESTO 4

**Pregunta 9.** Personado en las oficinas municipales, un particular consulta sobre el procedimiento a seguir para la ejecución de obras de rehabilitación energética de la edificación de uso residencial y cuatro plantas sita en C/ Mirasierra 23. No existe constancia de la existencia de expediente de disciplina urbanística abierta o infracción urbanística. Los trabajos a realizar consisten en la aplicación de un SATE (Sistemas de Aislamiento Térmico por el Exterior), en la fachada exterior a la vía. Para ello, será necesaria la instalación de un andamio tipo europeo, con un ancho de 80 cm, una longitud de 16 m y 18 m de altura, sobre la superficie de la parcela que conforma el retranqueo a la alineación con la vía pública. De acuerdo a la Ordenanza Municipal Reguladora de Títulos Habilitantes, actuaciones sobre los edificios disconformes a la ordenación urbanística y control de la implantación, ejercicio de actividades y actuaciones de naturaleza urbanística, en aplicación de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el título habilitante requerido es:

- A) Licencia urbanística, dado que se trata de obras sobre edificios que producen variación esencial de la composición general exterior, la volumetría y la envolvente global y requieren, para su ejecución de la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por en la Ley de Ordenación de la Edificación.
- B) Declaración responsable, dado que se trata de obras sobre edificios que no producen una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, si bien requieren la redacción un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por en la Ley de Ordenación de la Edificación.
- C) **Declaración responsable, dado que se trata de obras sobre edificios que no producen una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni requieren la redacción un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por en la Ley de Ordenación de la Edificación.**

#### SUPUESTO 5

**Pregunta 10.** Personados en las oficinas municipales, representantes de la Federación Madrileña de Karting, plantean la intención de implantar un circuito en la parcela N° X del polígono Y de Moraleja de Enmedio. La parcela, con una superficie de 22.500 m<sup>2</sup>, se encuentra clasificada por las NNS de planeamiento como Suelo No Urbanizable Común. Presenta una topografía sensiblemente plana, linda al norte con la carretera M-413, al sur con la Vía Pecuaría "Camino del Monte de Batres", al este con la parcela X+1 del mismo polígono y al este con el ramal de acceso a la Autovía Ap-41 (Madrid-Toledo). Ante la pregunta de cuál sería el procedimiento a seguir para su construcción, su respuesta sería:

- A) Se trata de una actuación que requiere cambio de categoría del suelo, pudiendo formularse iniciativas de desarrollo urbanístico mediante actuaciones urbanizadoras de transformación de los terrenos. A los efectos, el Plan de Sectorización. Una vez superados los trámites de aprobación inicial y del resultado de la exposición pública, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan de Sectorización a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental. Aprobado el instrumento, se tramitará licencia urbanista municipal, que deberá observar el contenido tanto del propio documento como de los informes sectoriales incorporados.
- B) Se trata de una actuación que no requiere cambio de categoría del suelo, y su legitimación se consigue mediante la aprobación previa de proyecto de actuación especial. La resolución de la Comisión de Urbanismo incorporará la declaración de impacto ambiental cuando proceda e

implicará, caso de ser positiva, la atribución a los terrenos del aprovechamiento urbanístico que resulte del proyecto efectivamente aprobado, debiendo incluir pronunciamiento expreso sobre las cargas a levantar por el promotor y los compromisos asumidos voluntariamente por éste, así como el carácter temporal o no de la atribución del aprovechamiento urbanístico. Aprobado el instrumento, se tramitará licencia urbanista municipal, que deberá observar el contenido tanto del propio documento como de los informes sectoriales incorporados.

- C) **Se trata de una actuación que no requiere cambio de categoría del suelo, y su legitimación se consigue mediante la concesión de Licencia Municipal. En el seno del trámite de la licencia, se tramitarán y obtendrán los informes de los organismos afectados, sometiéndose previamente a la evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2.ª de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, siendo ésta preceptiva, para el otorgamiento de la licencia.**

### PREGUNTAS DE RESERVA

**Pregunta Reserva 1. Se requiere informe técnico por la Alcaldía de Estudio de Detalle presentado por Promotor Privado. Su objeto es la fijación de volúmenes y rasantes con la vía pública, en remisión desde el planeamiento general, para la posterior construcción de un edificio de 10 viviendas de la parcela sita en C/ Mayor. El documento incorpora documentación suficiente para su definición entre la que se encuentra un Estudio Económico Financiero con el contenido adecuado y suficiente para este planeamiento de desarrollo. No obstante, se valora la incorporación del Informe de Sostenibilidad Económica al que hace referencia el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. A la vista de lo anterior, indique la respuesta correcta:**

- A) Este planeamiento constituye una actuación de transformación urbanística, por lo que requiere la incorporación del Informe de Sostenibilidad Económica al que hace referencia el artículo 22.4 del RDL 7/2015, TRLSRU.
- B) **Este planeamiento no constituye una actuación de transformación urbanística, ni de reforma, renovación de la urbanización o de dotación, por lo que no requiere la incorporación del Informe de Sostenibilidad Económica al que hace referencia el artículo 22.4 del RDL 7/2015, TRLSRU.**
- C) Este planeamiento constituye una actuación de reforma de la urbanización, por lo que requiere la incorporación del Informe de Sostenibilidad Económica al que hace referencia el artículo 22.4 del RDL 7/2015, TRLSRU.

**Pregunta Reserva 2. El estudio de detalle referido en la pregunta anterior incorpora un anexo denominado Documento Ambiental Estratégico (DAE) con contenido suficiente para la tramitación de este. Una vez aprobado inicialmente y tras resolver sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes de exposición pública, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Estudio de Detalle a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental. En el seno del procedimiento de aprobación del Planeamiento de desarrollo, y una vez aprobado inicialmente y comunicado el resultado de la información pública, desde el ámbito ambiental de la Ley 21/2013:**

- A) **No será sometido a ninguno de los procedimientos recogidos en la Ley 21/2013, ya que las funciones previstas para los Estudios de Detalle en la Comunidad de Madrid no se encuentran dentro de las previstas para un plan o programa según la definición recogida en su artículo**

**5. Se trata de un documento derivado, ejecutivo y no necesario por cuanto las cuestiones que incluye pueden estar ya resueltas por la ordenación detallada del planeamiento general o de desarrollo previo.**

- B) Será sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria de conformidad con lo establecido en el artículo 6.1.a) de Ley 21/2013, por tratarse de un plan y programa que establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental referido a la ordenación del territorio urbano y el uso del suelo.
- C) Será sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada de conformidad con lo establecido en el artículo 6.2.b) de Ley 21/2013 por tratarse de un plan y programa que establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental que establece el uso, a nivel municipal, de una zona de reducida extensión.