

## CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LOS SUPUESTOS PRÁCTICOS DEL PROCESO SELECTIVO PARA LA CREACIÓN DE UNA BOLSA DE TRABAJO EN LA CATEGORÍA PROFESIONAL DE ARQUITECTO TÉCNICO.

### SUPUESTO PRÁCTICO Nº 1

En una parcela ubicada en el ámbito del Centro Histórico, y por tanto regulada Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico ( En adelante PEPRI), no incluida en ningún entorno de un Bien de Interés cultural, cuya superficie es de 250 m<sup>2</sup> de superficie ( 10 mtrs de fachada x 25 mtrs de fondo), en una calle con tráfico rodado de 6 mtrs de ancho, se pretende realizar una promoción de viviendas plurifamiliares.

En la actualidad existe una edificación de planta baja +1, con una situación deficiente donde se entiende que no es posible la rehabilitación, se pretende demoler la edificación.

Según el plano de alturas del PEPRI, se pueden realizar Planta Baja +2.

Y según el plano de Protecciones Arqueológicas, tiene asignada la parcela protección Tipo C (Vigilancia Arqueológica).

Se presenta en el Ayuntamiento proyecto básico con Estudio de Residuos, para la demolición y la construcción de obra nueva.

#### PREGUNTAS.

1. Quien otorga la autorización de demolición de la edificación existente. **1 punto.**
2. Quien concede la licencia de obras. **1 punto.**
3. Una vez demolida la edificación, y suponiendo que en el Ático se va a realizar una edificación que ocupa el 50% de la planta inferior. Cuantos metros cuadrados se podrán edificar en la parcela sobre rasante. **2 puntos.**
4. ¿ Son obligatorios los aparcamientos en la parcela, o no son exigibles porque existe excepcionalidad por las condiciones de la parcela ? Razona la respuesta. **1,5 puntos.**
5. Con el presupuesto de Ejecución material que viene en el Proyecto Básico y el Presupuesto del Estudio de Residuos, cual sería la fianza que sería necesaria solicitar al propietario. **2 Puntos.**
6. La fianza de residuos es condición para el otorgamiento de licencia o se entrega antes del inicio de la obra. **0,5 puntos.**
7. Al tener la parcela vigilancia arqueológica, que tramites hay que realizar previos al inicio de la obra. **1,5 puntos.**
8. Para ocupar la edificación que hay que aportar en el Ayuntamiento. **0,5 puntos.**

## RESPUESTAS.

1. Quien otorga la autorización de demolición de la edificación existente. **1 punto.**

*La Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.*

2. Quien concede la licencia de obras. **1 punto.**

*El Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga.*

3. Una vez demolida la edificación, y suponiendo que en el Ático se va a realizar una edificación que ocupa el 50% de la planta inferior. Cuantos metros cuadrados se podrán edificar en la parcela sobre rasante. **2 puntos.**

*Al encontrarse en la zona de crecimiento histórico del PEPRI, la ocupación de la parcela para viviendas plurifamiliares es del 78% por planta, como se puede realizar PB + 2 + Ático, luego los metros que se pueden edificar en la parcela son:*

$$M2 \text{ construibles en la parcela : } 0,78 \times 3 \times 250 + (0,78/2) \times 250 = 682,50 \text{ m}^2 \text{ techo.}$$

4. Son obligatorios los aparcamientos en la parcela, o no son exigibles porque existe excepcionalidad por las condiciones de la parcela. Razona la respuesta. **1,5 puntos.**

*Son aparcamientos obligatorios y por tanto, debe de haber un aparcamiento por vivienda. En este caso no se dan ningún caso de excepcionalidad: 1. La superficie de la parcela es superior a 150 m<sup>2</sup>. 2. La calle de tráfico rodado no es inferior a 5 mtrs. 3. No tiene la fachada un frente inferior a 6 mtrs.*

5. Con el presupuesto de Ejecución material que viene en el Proyecto Básico y el Presupuesto del Estudio de Residuos, cual sería la fianza que sería necesaria solicitar al propietario. **2 Puntos.**

*La fianza de residuos es la cantidad superior del 1% del Presupuesto de ejecución material del proyecto o el 150% del Presupuesto del Estudio de Residuos. Sabiendo que la cantidad mínima son 300 Euros y la máxima 50.000 Euros.*

6. La fianza de residuos es condición para el otorgamiento de la licencia o se entrega antes del inicio de la obra. **0,5 puntos.**

*La fianza de residuos es condición para el otorgamiento de la licencia.*

7. Al tener la parcela vigilancia arqueológica, que tramites hay que realizar previos al inicio de la obra. **1,5 puntos.**

*Previo al inicio de la obra deberá contar con la Declaración Responsable de Movimientos de obra que debe de haber presentado en la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.*

8. Para ocupar la edificación que hay que aportar en el Ayuntamiento. **0,5 puntos.**

Para ocupar la edificación debe presentar en el Ayuntamiento la Declaración Responsable de Obras con la documentación técnica exigible.

## SUPUESTO PRÁCTICO 2

### Ejercicio 1º (7,5 puntos)

Se dispone de un local en la planta baja de un edificio situado en suelo urbano, destinado a viviendas en plantas superiores y locales en planta baja, en el que la ordenanza de aplicación es Manzana Cerrada y dispone de licencia de obras y de ocupación.

a) En el caso de pretender adaptar el local al uso de “apartamentos turísticos”, indique los trámites a seguir ante la Administración Municipal y/o Autonómica, la documentación a presentar, y los aspectos de la normativa del PGOU que hay que cumplir para que dicha actuación sea posible. **(2,5 puntos)**

- A ante la Administración Municipal, declaración responsable de ejecución de obras y justificante del punto siguiente **(0,7 puntos)**
- Ante la Consejería, declaración responsable expresa de que el establecimiento proyectado reúne los requisitos previstos en la normativa aplicable para ostentar una determinada clasificación turística de acuerdo con el grupo, categoría, modalidad y, en su caso, especialidad del establecimiento proyectado (art. 34 de la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía y art. 16 del Decreto 143/2014 por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía) **(0,8 puntos)**
- Proyecto Técnico **(0,4 puntos)**
- Justificación de que el uso “turístico” se admite en la ordenanza MC **(0,6 puntos)**

b) En el caso pretender adaptar el local al uso de vivienda, indique los trámites a seguir ante la Administración Municipal, la documentación técnica a presentar, y en cuanto a la normativa del PGOU, la superficie útil mínima que se requiere para dicha actuación, y si existe limitación al número de viviendas (en caso afirmativo, indique cómo se justificaría su posible aumento). **(2,5 puntos)**

- Solicitud de licencia de obras **(0,7 puntos)**
- Proyecto Técnico **(0,4 puntos)**
- Las superficies útiles mínimas de las diversas dependencias del programa mínimo de vivienda establecido en el art. 62, son: salón comedor-cocina-lavadero: 16 m<sup>2</sup> + 5 m<sup>2</sup> + 2 m<sup>2</sup>; dormitorio: 10 m<sup>2</sup>; baño: 3 m<sup>2</sup> **(0,7 puntos)**
- Según el art. 65 bis, hay que efectuar el cálculo de la densidad máxima de vivienda en suelo urbano, que será el resultado de dividir la suma de la superficie construida sobre rasante de uso residencial vivienda, entre 70 m<sup>2</sup> **(0,7 puntos)**

c) En el caso de que el local tuviera 250 m<sup>2</sup>, y se pretenda adaptar al uso de restaurante, indique los trámites a seguir ante la Administración Municipal, la documentación a presentar, y detalle los aspectos de la normativa urbanística para dicho uso que deben ser cumplidos. **(2,5 puntos)**

- Declaración responsable de ejecución de obras **(0,4 puntos)**
- Solicitud de Calificación Ambiental **(0,4 puntos)**
- Proyecto Técnico **(0,3 puntos)**
- Informe del Consorcio Provincial de Bomberos **(0,6 puntos)**
- Justificación de que el uso “hostelero” se admite en la ordenanza MC **(0,4 puntos)**
- Justificación de la normativa de accesibilidad **(0,4 puntos)**

### **Ejercicio 2º (2,5 puntos)**

Habiéndose notificado la concesión de licencia de obras para la construcción de un edificio de 38 viviendas, locales y plazas de aparcamiento en suelo urbano, conforme a Proyecto Básico sin visar, indique las condiciones a cumplir y/o documentación a presentar ante la Administración Municipal, con carácter previo al inicio de las obras, que se deba requerir en la citada notificación.

- Aportar impreso de comunicación previa de inicio de obras **(0,3 puntos)**
- Justificar la presentación del aval bancario o depósito en metálico, en garantía de reposición de pavimentos, que haya fijado el Área de Infraestructura **(0,4 puntos)**
- Proyecto de Ejecución visado **(0,3 puntos)**
- Declaración responsable de concordancia entre el Proyecto Básico sin visar y el de Ejecución que se aporte **(0,3 puntos)**
- Certificado de Intervención de Arquitecto **(0,3 puntos)**
- Certificado de Intervención de Arquitecto Técnico **(0,3 puntos)**
- Designación del Coordinador en materia de Seguridad y Salud **(0,3 puntos)**
- Proyecto de instalación común de acceso al servicio de telecomunicaciones **(0,3 puntos)**