

PREGUNTA 1. (opción A). Total 3,5 puntos

El propietario de la parcela descrita en el plano adjunto, de superficie 15.369 m², se encuentra situada conforme al vigente PGOU/96 de Vélez Málaga en SNUEP-AR en suelo no urbanizable de especial protección AR (actual suelo preservado conforme a la LISTA).

En la parcela existen dos construcciones, una edificación de vivienda no vinculada y otra edificación que consta de vestuario con baño y porche con barbacoa.

Ninguna de las edificaciones de la parcela cuenta con licencia ni acreditación alguna del régimen urbanístico y son las siguientes:

- Edificación 1: vivienda de 240 m² construidos, consta de una única planta y no presenta estado de ruina. Cuenta con aljibe y contrato de suministro de agua potable con empresa autorizada así como suministro eléctrico de la red. No cuenta con instalación para el vertido de aguas residuales. Año de construcción 1960, no habiéndose realizado obras que impliquen incremento de volumen o cambio de uso desde entonces.

- Edificación 2: destinada a vestuario con baño y porche cubierto con barbacoa, con una superficie construida de 80 m². No cuenta con instalación para el vertido de aguas residuales. Año de construcción 2004 sin obras posteriores. Incluye la piscina de 45 m² en buen estado de conservación.

1.- Determinar resumidamente la tramitación que debe contemplar el expediente (1 punto)

Según Instrucciones Técnicas Municipales n.º 6 y 7: "Documentación técnica mínima exigible para tramitación de asimilados a fuera de ordenación (AFO)" y "Documentación técnica mínima exigible para tramitación de asimilados a edificaciones con licencia urbanística (AELU)". (documentos pormenorizados según instrucción), RGLISTA y Ley de Procedimiento Administrativo.

2.- Establecer para cada una de las edificaciones e instalaciones , esto es, edificación 1 (vivienda no vinculada) , edificación 2 (vestuarios con baño, porche y piscina) lo siguiente : (2,5 puntos)

a) Régimen urbanístico en el que se encuentra. (1 puntos)

Determinación de la situación urbanística de ambas edificaciones conforme a la Disposición transitoria 1ª del Expediente de Adaptación a la LOUA del PGOU, LISTA y RGLISTA.

b) Contenido y tramitación del documento técnico a presentar para la determinación del régimen urbanístico. (1,5 puntos)

Según Instrucciones Técnicas Municipales n.º 6 y 7: "Documentación técnica mínima exigible para tramitación de asimilados a fuera de ordenación (AFO)" y "Documentación técnica mínima exigible para tramitación de asimilados a edificaciones con licencia urbanística (AELU)". (documentos pormenorizados según instrucción), LISTA, RGLISTA y Sectoriales.

PREGUNTA 2. (opción A). Total 3,5 puntos

Se solicita licencia de obras municipal para construcción de obra nueva de vivienda unifamiliar pareada. El solar se encuentra en el Sector ya desarrollado SUO.T-10, Altos de la Barraca de Torre del Mar, término municipal de VÉLEZ-MÁLAGA , y está calificado como suelo residencial en zona de ordenanza unifamiliar adosada UAD-1 conforme al PGOU/96 de Vélez Málaga.

Analiza el grado de cumplimiento del proyecto a efectos de otorgamiento de licencia, considerando que en la ordenanza de aplicación UAD-1 el Plan Parcial SUP.T-10 aprobado definitivamente permite vivienda pareada con una separación a linderos de 2,50m mínimo, y la edificabilidad proveniente de la reparcelación es de 0,54 m²t/m²s, permaneciendo inalterables el resto de parámetros urbanísticos de aplicación contenidos en el PGOU para dicha ordenanza .

1.1) -Clasificación y calificación del suelo

1.2) Condiciones de ordenación (art.285 PGOU/96): Proyecto

- Edificabilidad proyecto
- Parcela mínima.Sup. Mínima y fachada mínima
- Ocupación máxima de parcela.
- Disposición de la sup edificable

1.3) Condiciones de edificación (art.286 PGOU/96): Proyecto

- Separación a linderos públicos
- Separación a linderos privados.
- Altura máxima y n.º de plantas.
- Altura libre de plantas
- Sótano.(art.210 PGOU/96).
- Ordenanza de valla (art.226 y art. 286 PGOU/96)

1.4) Otras condiciones del PGOU: regulación de uso vivienda y reserva de aparcamientos.

- Iluminación y ventilación (art. 61).
- Superficies útiles de las dependencias (MMEE PGOU/96 art. 62).
- Previsión de aparcamientos en las edificaciones. (art. 82).

PREGUNTA 3. (opción A). Total 3 puntos

Se pretende desarrollar el sector denominado por el Expediente de Adaptación a la LOUA como SUS.CH-5 "Puerta de Hierro II" (según el PGOU/96 vigente como SUP.CH-5), que se sitúa en Chilches.

Los parámetros de dicho sector se definen resumidamente en su ficha de planeamiento, que se describe a continuación:

FICHA DE PLANEAMIENTO		ADAPTACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VÉLEZ-MÁLAGA				
	NÚCLEO	CHILCHES	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
Área de Reparto	ARII	Tipo		Código	SUS.CH-5	
Denominación	PUERTA DE HIERRO II					
Superficie (m²)	220.116		Densidad (viv/Ha)	20		
Objeto	ORENACIÓN, URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN		Nº máximo viviendas	440		
Iniciativa	PRIVADA		I. Edf. (m²t/m²s)	0,25		
Sistema	COMPENSACIÓN		Techo máximo. (m²t)	55.029		
Etapas	2º CUATRIENIO		Ordenanza	UAD, UAS, CJ-1-2-3A		
Desarrollo	PPO, PU Y PR		Usos	RESIDENCIAL		
Reserva de Techo Edificable de Vivienda Protegida (m²t)						
Dotaciones Mínimas			Aprovechamientos			
Zona Libre Pública(m²s)	44.023		Relativo Unidad de Ejecución	1.00		
Equipamiento (m²s)	7.040		Medio	0.1944		
Deportivo (m²s)	2.640		Derechos del propietario			
Viario (m²s)			Derechos del Ayuntamiento			
Equipamiento privado (m²s)			Excesos o Defectos de Aprovechamiento			
Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC	PR	Inicio	Fin
			Asociación	Otro		
	72	82	79	88	91	146
Condiciones de Ordenación	El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el P.G.O.U. Desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector.					
Condiciones de Ejecución	El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticas exigidas tanto por la Ley del Suelo, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras.					
Otras Condiciones	Constituirá Entidad Urbanística colaboradora de conservación. Sufragará los costes de expropiación de los Sistemas Locales SL.CH-4 y SL.CH-5 "Vial de Servicio CN-340" y efectuará la urbanización de los mismos.					

Al sector lo afecta el DP Adyacente de la carretera comarcal MA-3204, que se cuantifica en 4.240 m² y una zona de servidumbre de la misma de 7.200 m².

Para el área de reparto II a la que pertenece el sector se define un aprovechamiento medio de 0,1944 ua/m²s

3.1: ¿A través de qué instrumentos de planeamiento, ejecución y gestión se desarrollaría dicho sector conforme a la LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía)? (0,75 puntos)

Plan Parcial de Ordenación
 Proyecto de Urbanización
 Proyecto de Reparcelación

3.2: ¿A qué instrumentos y mediante qué procedimientos ambientales se encontrarían sujetos dichos documentos? ¿Qué documentos se tramitan para su sometimiento? (0,75 puntos)

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA): Arts 36 y siguientes: El PPO sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Documentos: Borrador Urbanístico y Documento Ambiental Estratégico.

Según el Decreto 356/2010 se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Proyecto de Urbanización, se somete a Calificación Ambiental. (CA)

Documentos: Proyecto de Urbanización y un Documento de Análisis Ambiental.

3.3: Realiza los cálculos básicos para el desarrollo del sector: (1,5 puntos)

3.3.1. Superficie cuantificable a los efectos de aprovechamiento. (0,2)

Superficie del sector excluidos Dominio Públicos.

3.3.2. Aprovechamiento objetivo del sector en unidades de aprovechamiento si el aprovechamiento relativo es de 1 ua/m²t (0,2)

Techo edificable: $e \times \text{Sup (excluidos DP)} = \text{xxx m}^2\text{t} = \text{xxx ua}$

3.3.3. Aprovechamiento subjetivo del sector en unidades de aprovechamiento si el aprovechamiento relativo es de 1 ua/m²t (0,2)

AS=90% del AM = $0,90 \times \text{AM} \times \text{Sup (excluidos DP)} = \text{xxxx ua}$

3.3.4. Aprovechamiento del sector que le corresponde a la administración, en unidades de aprovechamiento si el aprovechamiento relativo es de 1 ua/m²t (0,2)

AA=10% del AO = $0,10 \times \text{AO} \times \text{Sup (excluidos DP)} = \text{xxxx ua}$

3.3.5. Exceso o defecto de aprovechamiento (0,2)

EA = AO-AS-AA == xxxx ua

3.3.6. Explica las reservas mínimas de áreas libres y equipamientos en cumplimiento de toda la legislación urbanística que le es de aplicación. (0,50)

Áreas libres: Comparar reservas exigidas por PGOU/96 (ficha y art. 343) con LISTA y RGLISTA (art. 82.6 y DA1ª del RLISTA)

Equipamientos: Comparar reservas exigidas por PGOU/96 (ficha) con LISTA y RGLISTA (art. 82.6 y DA1ª del RLISTA)