

**PREGUNTA 1. (opción B). Total 3,5 puntos**

**El propietario de la parcela descrita en el plano adjunto, de superficie 13.724 m<sup>2</sup>, se encuentra situada conforme al vigente PGOU/96 de Vélez Málaga en SNUEP-AR ,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 apartamento de invitados con baño.**

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

**- Edificación 1: vivienda de 240 m<sup>2</sup> 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 apartamento de invitados ( con baño) , con una superficie construida de 120 m<sup>2</sup> en planta baja. Buen estado de conservación en todos sus aspectos. No cuenta con instalación para el vertido de aguas residuales. Año de construcción 2004 sin obras posteriores.**

**1.- Determinar resumidamente la tramitación que debe contemplar el expediente, al objeto de autorizar en su caso las obras pretendidas. (1 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), 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 (apartamento de invitados con baño), lo siguiente :(2,5 puntos).**

**a) Régimen urbanístico en el que se encuentran. (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 B). Total 3,5 puntos**

**Se solicita licencia de obras municipal para construcción de obra nueva de vivienda unifamiliar aislada. El solar se encuentra en la unidad de ejecución desarrollada UE.C-2 , y está calificado como suelo residencial en zona de ordenanza unifamiliar aislada UAS-3 conforme al PGOU/96 de Vélez Málaga.**

**1) Analizar el grado de cumplimiento del proyecto a efectos de otorgamiento de licencia, considerando que la ordenanza de aplicación UAS-3 contenida en el PGOU no ha sufrido modificaciones posteriores en el Plan Parcial aprobado definitivamente . (Las 2 terrazas de planta primera son descubiertas).**

1.1) -Clasificación y calificación del suelo

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

- 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)

- 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 B). Total 3 puntos**

Se pretende desarrollar el sector denominado por el Expediente de Adaptación a la LOUA como SUS.B-3 "Río Adelfas III" (según el PGOU/96 vigente como SUP.B-3), que se sitúa en Benjarafe.

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	BENJARAFE	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
Área de Reparto	ARII	Tipo		Código	SUS.B-3	
Denominación	RIO ADELFA III					
Superficie (m <sup>2</sup> )	106.640	Densidad (viv/Ha)	20			
Objeto	ORDENACIÓN, URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN	Nº máximo viviendas	213			
Iniciativa	PRIVADA	I. Edf. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,25			
Sistema	COMPENSACIÓN	Techo máximo. (m <sup>2</sup> )	26.660			
Etapas	2º CUATRIENIO	Ordenanza	UAD, UAS, CJ-1-2-3A			
Desarrollo	PPO, PU Y PR	Usos	RESIDENCIAL			
Reserva de Techo Edificable de Vivienda Protegida (m <sup>2</sup> )				30% TECHO RESIDENCIAL		
Dotaciones Mínimas			Aprovechamientos			
Zona Libre Pública (m <sup>2</sup> s)	21.238	Relativo Unidad de Ejecución	1.00			
Equipamiento (m <sup>2</sup> s)	2.556	Medio	0.1944			
Deportivo (m <sup>2</sup> s)		Derechos del propietario				
Viaro (m <sup>2</sup> s)		Derechos del Ayuntamiento				
Equipamiento privado (m <sup>2</sup> s)		Excesos o Defectos de Aprovechamiento				
Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-POOU	BYEJC Asociación	PR Otro	Inicio	Fin
	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. Protección Del Arroyo Río Adelfas					

Al sector lo atraviesa un arroyo, cuyo DPH se cuantifica en 1.258,15 m<sup>2</sup> y su zona de servidumbre en 2.500 m<sup>2</sup>.

Para el área de reparto II a la que pertenece el sector se define un aprovechamiento medio de 0,1944 ua/m<sup>2</sup>s

**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/m<sup>2</sup>t (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/m<sup>2</sup>t (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/m<sup>2</sup>t (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)**

#### **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 DA1<sup>a</sup> del RLISTA)

Equipamientos: Comparar reservas exigidas por PGOU/96 (ficha) con LISTA y RGLISTA (art. 82.6 y DA1<sup>a</sup> del RLISTA)