

Segon exercici. Obligatori i eliminatori. Consistirà en desenvolupar 4 preguntes, que podran ser teòriques i/o teoricopràctiques, i resoldre un cas pràctic d'aplicació.

Per a la correcció de la prova es valoraran els coneixements exposats sobre els temes que corresponguin, així com la claredat i l'ordre d'idees i la qualitat de l'expressió escrita. Es valorarà també la capacitat de raciocini, la sistemàtica, la claredat d'idees i la correcta interpretació de la normativa aplicable als casos plantejats.

El segon exercici tindrà una durada de 150 minuts i una puntuació global màxima de 40 punts. Els punts es dividiran de la forma següent:

- Cada pregunta tindrà una puntuació màxima de 5 punts.
- El cas pràctic tindrà una puntuació màxima de 20 punts.

Per superar aquesta prova s'haurà de superar el 50% (20 punts).

Preguntes teòriques i/o teoricoopràctiques de 5 punts:

1-Segons la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i el seu reglament, exposa quins són els requisits que ha de reunir un terreny classificat com a sòl urbà perquè sigui considerat solar i, en conseqüència, resulti apte per a l'edificació. . (5 punts)

Segons l'article 25 de la LUIB el terreny ha de complir els requisits següents:

a) Confrontin amb espai públic. (0,5 punts)
b) Disposin efectivament, a peu de l'alineació de la façana de la parcel·la confrontant amb l'espai públic, dels serveis urbanístics fixats pel planejament urbanístic i, com a mínim, dels bàsics assenyalats en l'article 22 de la LUIB (*xarxa viària degudament pavimentada amb voreres encintades si escau i amb un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica, abastament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i sanejament d'aigües residuals*). Quan la parcel·la confronti amb més d'un espai públic, el requisit dels serveis de subministrament i evacuació només s'exigeix a un d'aquests. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal o amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tenguí la condició de solar. (2,5 punts)

c) Tenguin assenyalades les alineacions i les rasants, en el cas que el planejament urbanístic les defineixi. (0,5 punts)

d) No hagin estat inclosos en un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament. (0,5 punts)

e) S'hagin cedit, si s'escau, els terrenys exigits pel planejament per destinar-los a espais públics amb vistes a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària. (0,5 punts)

De forma excepcional i motivadament, es poden autoritzar l'edificació i la urbanització simultànies en els termes que s'estableixin reglamentàriament o, en defecte d'això, en el pla general o en els plans d'ordenació detallada, en els supòsits continguts en les lletres a), b) i d) de l'article 23.2 de la LUIB. (actuacions de transformació urbanística de nova urbanització, renovació urbana i reforma interior). (0,5 punts)

2-Analitza la viabilitat de la construcció d'una piscina situada dins la zona de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre en un terreny classificat com a sòl urbà. Així doncs: (5 punts)

- Determina si aquesta actuació és admissible d'acord amb la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i el seu Reglament. (2 punts)
- Indica si és preceptiva l'obtenció d'informe, autorització prèvia o declaració responsable per part de l'administració corresponent. (2 punts)
- Especifica, així mateix, quin és el títol urbanístic habilitant exigible per a l'execució de les obres segons la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. (1 punt)

(article 25 Llei de Costes)

Amb caràcter ordinari, només es permetran en aquesta zona, les obres, instal·lacions i activitats que, per la seva naturalesa, no puguin tenir una altra ubicació, com els establiments de cultiu marí o les salines marítimes, o aquells que prestin serveis necessaris o convenients per a l'ús del domini públic marítim-terrestre, així com les instal·lacions esportives descobertes.

(Disposició Transitòria Tercera Llei 22/1988)

Els terrenys classificats com a sòl urbà a l'entrada en vigor d'aquesta Llei estaran subjectes a les servituds establertes en ella, amb l'excepció que l'amplada de la servitud de protecció serà de 20 metres.

(...), es podran autoritzar nous usos i construccions de conformitat amb els plans d'ordenació en vigor, sempre que es garanteixi l'efectivitat de la servitud i no es perjudiqui el domini públic marítime-terrestre. Quan es tracti d'usos i construccions no prohibides a l'article 25 de la Llei i reuneixin els requisits establerts a l'apartat 2n del mateix, s'estarà al règim general en ella establert i a les determinacions del planejament urbanístic.

(Article 49 del Reglament de Costes)

Els usos permesos a la zona de servitud de protecció estaran subjectes a autorització de la comunitat autònoma corresponent (...)

(Article 50 del Reglament de Costes)

L'òrgan competent de la comunitat autònoma que tramiti les sol·licituds d'autorització a què es refereix l'article anterior demanarà, amb caràcter previ a la seva resolució, informe del Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient, quant a la delimitació del límit interior de la ribera del mar, línia de delimitació, manteniment de les servituds de trànsit i accés al mar i incidència de les construccions i de les activitats que aquestes generin sobre la integritat del domini públic, l'estabilitat de la platja i la defensa de la costa.

(art. 148 LUIB)

S'ha de sol·licitar llicència → requereix de projecte.

3-D'acord amb el que estableix la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, defineix en què consisteix l'informe de supervisió de projectes en l'àmbit de la contractació pública i exposa els supòsits en què la seva emissió té caràcter preceptiu. (5 punts)

(Article 235 L9/2017)

Abans de l'aprovació del projecte, quan el pressupost base de licitació del contracte d'obres sigui igual o superior a 500.000 euros, IVA exclòs, els òrgans de contractació hauran de demanar un informe de les corresponents oficines o unitats de supervisió dels projectes encarregades de verificar que s'han tingut en compte les disposicions generals de caràcter legal o reglamentari així com la normativa tècnica que resultin d'aplicació per a cada tipus de projecte. La responsabilitat per l'aplicació incorrecta d'aquestes en els diferents estudis i càlculs s'exigirà de conformitat amb el que disposa l'apartat 4 de l'article 233 d'aquesta Llei. (2,5 punts)

En els projectes de pressupost base de licitació inferior a l'assenyalat, l'informe tindrà caràcter facultatiu, llevat que es tracti d'obres que afectin l'estabilitat, seguretat o estanquitat de l'obra en aquest cas l'informe de supervisió serà igualment preceptiu. (2,5 punts)

4-En una edificació existent construïda a l'empara de l'anterior normativa al Centre Històric de la Vila de Pollença, en zona CH1 segons el Pla Especial del Centre Històric (PECH) de Pollença, que consta de:

- Planta baixa i planta primera,
- Façana dibuixada, tipologia indicada i cornisa fixada en els plànols d'ordenació de sèrie 6 del PECH,
- Façana de 6m d'ample i parcel·la 90m2,
- Profunditat màxima permesa de 12m en plànols de sèrie 4 del PECH, malgrat actualment la planta baixa compta amb 14m de profunditat i la planta primera de 10m,
- Coberta inclinada a dues aigües.

Es pretenen les següents actuacions:



- **Actuació 1:** ampliar la planta primera dels 10m existents fins als 12m de profunditat edificable permesa. (1 punt)
- **Actuació 2:** generar d'un balcó de 0,5m de volada en planta primera en la façana principal. (1 punt)
- **Actuació 3:** construir un petit cos auxiliar al pati de 3x3x3m adossat al llindar lateral. (1 punt)
- **Actuació 4:** ampliar les obertures existents de planta pis per generar balconeres de 1,50 x 2,10m. (1 punt)
- **Actuació 5:** canviar la coberta sense modificar la seva tipologia ni geometria (1 punt)

Analitza la viabilitat urbanística de les actuacions descrites d'acord amb el règim de protecció indicat, motivant la teva resposta amb referència expressa al Pla Especial de Centre Històric de Pollença i restant normativa aplicable.

Actuació 1: NO. Compleix amb edificabilitat i altura, però incompleix el paràmetre de profunditat edificable màxima permesa en PB (14m en PB). Només pot ampliar fins un 80% de l'edificabilitat permesa.

EDIFICABILITAT TOTAL PERMESA: $6 \times 12 \times 2 = 144$ vs EDIFICABILITAT EXISTENT: $6 \times 14 + 6 \times 10 = 144$. L'esgota.

(Norma 16 POOT: 1. En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es podran efectuar les obres regulades a continuació per a cada una de les situacions que es defineixen: (...) Situació 2a: Edificis dels quals la superfície edificada i alçada no excedeixi del permès per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o varies de les restants limitacions de l'ordenança general a cada una de les zones.

En aquests edificis es permetran les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins el màxim del 80% de la superfície edificable permesa per l'ordenança general a cada zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona.)

Actuació 2: NO. (PECH art. 7 - 3.3.1. No es permeten els BALCONS ni TRIBUNES, ni cap altre tipus de cos sortint.)

Actuació 3: NO. Si la parcel·la fa 90m² i 6m de façana en fa 15m de fons. Només es preveu aquest supòsit en parcel·les amb fondària superior a 30m. **ALERTA LA JUSTIFICACIÓ** (PECH art. 7 - 2.5. Si una parcel·la té més de 30 m de fondària, s'hi pot edificar en el pati un cos de 3 x 3 m de planta màxima i 3 m d'alçada màxima, adossat al llindar lateral. En tot cas aquesta edificació es separarà com a mínim 3 m del fons de parcel·la i 12 m de l'edificació principal.)

Actuació 4: NO. En CH1 la protecció és estricta i no es pot modificar la composició de la façana. En els edificis amb façana dibuixada i tipologia identificada estan permeses les obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació i reconstrucció però prohibides les obres de reestructuració o la demolició (PECH art. 7 - 1.3.1).

(En cap de les obres permeses es preveu la modificació els aspectes fonamentals de la seva tipologia)

A més a més (PECH art. 7 - 3.6. Sobre la proporció dels FORATS a la façana: a) Exceptuant els forats de la planta baixa, la màxima amplada dels forats en planta pis és de 1,20 metres).

Actuació 5: SI

CAS PRÀCTIC (20 punts)

En una parcel·la ubicada en sòl rústic del terme municipal de Pollença es presenta sol·licitud de llicència urbanística per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, aportant un projecte bàsic sense visat col·legial.

Informació territorial del Pla Territorial Insular de Mallorca i del Pla General d'Ordenació Urbana de Pollença:

- Classificació del sòl: Sòl rústic comú i sòl rústic protegit (PTIM).
Sòl no urbanitzable de règim general i d'especial protecció (PGOU).
- Qualificació del sòl: SRG + AANP (PTIM)
Agrícola Ramadera Intensiva i Extensiva + Munts, Àrees rocoses i zones humides (PGOU)
- Afectat per: APR-Incendis, APR-Inundacions i APT-Carreteres.

Dades de la parcel·la:

Superfície total: 25.400m²:

- 19.400m² de SRG (PTIM) / part Agrícola Ramadera Intensiva i part Extensiva (PGOU): 11.900m² i 7.500m², respectivament.
- 6.000m² de AANP (PTIM) / Munts, Àrees Rocoses i Zones Humides (PGOU).

Tota la superfície de AANP està afectada per APR-Incendis.

4.000m² de SRG estan afectats per APR d'Inundacions i 2.000m² per APT de carreteres.

Segons historial registral, la primera i única inscripció és de 5 de gener de 1991.

Resum de les superfícies i afeccions:

PTIM		PGOU		Afeccions	
SRG	19.400	Agrícola Ramadera Intensiva	11.900	APT Carreteres	2.000
		Agrícola Ramadera Extensiva	7.500	APR Inundacions	4.000
AANP	6.000	Munts, Àrees Rocoses i Zones Humides	6.000	APR incendis	6.000
25.400		25.400			

Construccions projectades:

- L'edificació principal destinada a habitatge se situa en SRG (PTIM) i Agrícola Ramadera Intensiva (PGOU) a 40m d'una carretera de dos carrils de xarxa primària i a 80m d'un torrent. Totes les edificacions se situen fora de les afeccions (APR, APT).
- L'edificació principal compta amb una planta baixa de 200m² tancats i 50m² de porxo i planta pis de 100m² tancats. El porxo té coberta plana i la resta d'edificació inclinada.
- Es projecten dos cossos auxiliars separats de l'edificació principal, un destinat a garatge de 30m² i l'altre destinat a habitació en suite de 40m², ambdós de coberta inclinada.
- Totes les habitacions compten amb balconeres a les terrasses de 3m d'ample per 2,50 d'alt.
- La piscina té una làmina d'aigua de 35m² i volum de 70m³.

Paràmetres urbanístics:

- Edificabilitat total: $200+100+50/2+30+40 = 385\text{m}^2$
- Ocupació habitatge: $200+50+40 = 290\text{m}^2$
- Ocupació edificacions i resta d'elements constructius: 700m²
- Volum habitatge: 1.200m³
- Alçada màxima: 7,5m
- Separació mínima de les edificacions a l'indar: 10m
- Separació mínima de la piscina a l'indar: 10m
- Separació entre edificacions: 3m

PGOU local:

Se facilita còpia de les normes de les *condicions particulars de l'edificació* següents:

- Norma 175 Sòl no urbanitzable d'especial protecció
- Norma 176 Zona Agrícola ramadera Extensiva
- Norma 177 Zona Agrícola ramadera Intensiva

Respon de manera motivada, tècnicament raonada i fonamentada les qüestions següents, amb cita expressa de la normativa urbanística i/o sectorial aplicable en el cas que sigui necessari.

1. **Determina la normativa urbanística, territorial i sectorial aplicable per a la tramitació i informe del projecte objecte d'anàlisi. (1,5 punts)**
PGOU i POOT de Pollença. (0,25 per cada)
PTIM
PHIB
Llei de Carreteres
LSR97
LUIB+Reglament
2. **Identifica els informes i/o autoritzacions sectorials prèvies que resultin preceptius per a la tramitació i posterior resolució de la llicència urbanística sol·licitada, especificant l'organisme competent en cada cas. (1,5 punts)**
Informe carreteres → activitat nova < de 50m d'una carretera de 2 carrils de xarxa primària (art. 31.2.b L5/90) (0,5 per cada)
Informe de Consell per aprofitament i parcel·la mínima. (art. 36 de la LSR97)
Informe de RRHH per estar en zona de policia de torrents. (art. 103 del PHIB)
3. **Analitza si la parcel·la objecte de l'actuació compleix la condició de parcel·la mínima exigible conforme al planejament i a la normativa urbanística aplicable. (2 punts)**
Sí. ALERTA: PGOU Extensiva més restrictiu que SRG del PTIM. Per data segregació parcel·la mínima 50.000m². (PGOU Norma 176) Segons norma de proporcionalitat del PTIM: $11.900/14.000 + 7.500/50.000 = 0,85 + 0,15 = 1$.
4. **Determina els paràmetres urbanístics aplicables relatius a edificabilitat, ocupació màxima de les edificacions i resta d'elements constructius i volum màxim admissible. Així mateix, indica si el projecte presentat s'ajusta a aquests paràmetres. (6 punts)**
Més restrictiu el PTIM excepte els 900m³ de volum per habitatges en intensiva (PGOU Norma 177).
EDIFICABILITAT: (2 punts)
SRG al 3%, APR al 2%, APT no es té en compte per tenir l'ús prohibit.
 $19.400 - 2000 - 4.000 = 13.400$ al 3% → 402
 4.000 al 2% → 80
TOTAL = 482 > 385 → COMPLEIX
OCUPACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I LA RESTA D'ELEMENTS CONSTRUCTIUS: (2 punts)
SRG al 4%, APR al 3%, APT no es té en compte per tenir ús prohibit.
 13.400 al 4% → 536
 4.000 al 3% → 120
TOTAL = 656 < 700 → NO COMPLEIX
VOLUM: (2 punts)
En el volum no es realitza regla de proporcionalitat.
L'edificació està en intensiva: $900\text{m}^3 < 1.200\text{m}^3$ → NO COMPLEIX
5. **Analitza si el projecte incompleix alguna altra determinació urbanística o condició d'edificació exigible, més enllà dels paràmetres urbanístics anteriors, tenint en compte el Pla Territorial**

Insular de Mallorca (PTIM), el Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Pollença i la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. (6 punts)

- Habitació en suite separada de l'edificació principal. (1'2 punt)
(Norma 20.5.b del PTIM: Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i tindran accés totes elles des de l'interior del mateix).
- Volum de 60m³ de piscines. *Art. 68bis LUIB.* (1'2 punt)
- Alçada màxima 6,5m segons PGOU. *Norma 177 PGOU.* (1'2 punt)
- Balconeres no fan proporció vertical segons PGOU. *Norma 173.5 PGOU.* (1'2 punt)
- Ocupació de l'habitatge segons PGOU. Intensiva 2% i extensiva 0,5% → 2% de 11.900 i 0,5% de 7.500 = 238+37,5 = 275,5 < 290m². **INCOMPLEIX.** *Norma 176 i 177 PGOU.* (1'2 punt)

6. En cas que el projecte bàsic obtingués la corresponent llicència urbanística, exposa de forma detallada i conforme a la legislació urbanística i planejament vigents:

- La tramitació necessària i els terminis mínims exigibles per a l'inici de les obres i;
 - La tramitació necessària considerant que una vegada iniciades les obres es presenta un projecte modificat que elimina la planta pis i amplia la planta baixa inicialment previstes i preveu el tancament de la planta porxo per a destinar-la a dependències de l'habitatge, que es preveu desplaçar 20 metres direcció nord-est dins la mateixa qualificació de sòl.
- (3 punts)

-Presentar projecte d'execució que s'ajusti al bàsic en el termini màx. 9 mesos.

Un cop transcorregut un mes de la presentació del projecte d'execució (mentre l'ajuntament no hagi notificat una resolució en contra) i havent comunicat a l'ajuntament amb 10 dies d'antelació l'inici de les obres, es poden iniciar les obres. (1'5 punt)

Art. 151 LUIB:

(5. El inicio de cualquier obra o uso al amparo de esta requerirá, en todo caso, la comunicación al ayuntamiento con al menos diez días de antelación).

Art. 152 LUIB:

(5. Cuando la licencia de obras se haya obtenido y solicitado mediante la presentación de un proyecto básico será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico.

6. El ayuntamiento dispone de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución al proyecto básico. Una vez transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, se pueden iniciar las obras).

***El termini màxim per iniciar les obres ALERTA que és d'un any segons el PGOU (norma 31: Caducidad de la licencia: b. Por no haber sido iniciadas las obras en el plazo de doce meses a contar de la notificación de la misma.).**

Un any per iniciar-les i 3 per finalitzar-les a contar des del transcurs del termini d'un mes des de la presentació del projecte d'execució en aquest cas.

Primera pròrroga: tant per l'inici com per la finalització de les obres. Meitat del termini inicial, sempre que se sol·liciti abans de la finalització dels terminis establerts. En aquest cas, mig any més per iniciar i 1,5 anys (18 mesos) més per finalitzar-les.

Segona pròrroga: per la finalització de les obres. Meitat del termini de la primera pròrroga (9 mesos més), sempre que es sol·liciti abans de la finalització del termini establert i es justifiqui mitjançant certificat DF: 50% obra executada, acabades façanes i cobertes, incloses fusteries exteriors.



Art. 154 LUIB:

(2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para terminarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general*. En caso de que el plan general no los fije, se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses y el plazo para terminarlas será de tres años.

Estos plazos se computarán desde la fecha de notificación de la licencia o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior).

-Es tracta d'una modificació substancial. S'ha d'informar el projecte i tramitar nova llicència tenint en compte la normativa vigent en el moment de l'autorització de la modificació de la llicència, si es resol en termini; o bé la data en que s'hauria d'haver resol, si es resol fora de termini.

Nova sol·licitud d'informes i autoritzacions.

Qüestió addicional: Implica que s'han de paraitzar les obres. (1'5 punt)

Article 156. Modificacions durant l'execució de les obres

1. Les obres s'han de paraitzar oportunament quan, una vegada que s'ha concedit una llicència urbanística o s'ha efectuat una comunicació prèvia que legitima l'execució d'obres, s'hi vol dur a terme una modificació que tengui per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si aquestes obres comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions és la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari, s'han d'atorgar amb la normativa vigent en el moment en què es varen haver de resoldre, o, si s'escau, la vigent en el moment de la modificació de la comunicació prèvia.

