



AJUNTAMENT DE POLLENÇA
(ILLES BALEARS)

Segon exercici. Obligatori i eliminatori. Consistirà en desenvolupar 4 preguntes, que podran ser teòriques i/o teòricopràctiques, 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 teoricopràctiques 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.
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:
 - Determina si aquesta actuació és admissible d'acord amb la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i el seu Reglament.
 - Indica si és preceptiva l'obtenció d'informe, autorització prèvia o declaració responsable per part de l'administració corresponent.
 - 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.
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.
4. En una edificació existent construïda a l'empara de la normativa anterior a la vigent, situat 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.

Actuació 2: generar d'un balcó de 0,5m de volada en planta primera en la façana principal.

Actuació 3: construir un petit cos auxiliar al pati de 3x3x3m adossat al llindar lateral.

Actuació 4: ampliar les obertures existents de planta pis per generar balconeres de 1,50 x 2,10m.

Actuació 5: canviar la coberta sense modificar la seva tipologia ni geometria

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.

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 + ANNP (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 ANNP (PTIM) / Munts, Àrees Rocoses i Zones Humides (PGOU).

Tota la superfície de ANNP 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, posterior per tant a la data d'aprovació inicial del PGOU.

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			



AJUNTAMENT DE POLLENÇA
(ILLES BALEARS)

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 del projecte:

- 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 la partió: 10m
- Separació mínima de la piscina a l'indars: 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, citant 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)
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)
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)
4. Determina els paràmetres urbanístics aplicables relatius a edificabilitat, ocupació màxima de les edificacions i resta d'elements constructius i volum màxim admissible. Indica si el projecte presentat s'ajusta a aquests paràmetres. (6 punts)
5. A part dels paràmetres urbanístics anteriors, analitza si el projecte incompleix alguna altra determinació urbanística o condició d'edificació exigible, 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)
6. En cas que el projecte bàsic obtingués la corresponent llicència urbanística, resolta i notificada dia 10.07.2026, exposa de forma detallada i conforme a la legislació urbanística i planejament vigents: (3 punts)
 - La tramitació necessària i els terminis mínims exigibles per a l'inici de les obres.
 - La tramitació necessària considerant que una vegada iniciades les obres es presenta un projecte modificat que elimina la planta pis, amplia la planta baixa inicialment previstes, preveu el tancament de la planta porxo per a destinar-la a dependències de l'habitatge, i preveu desplaçar 20 metres l'edificació en direcció nord-est dins la mateixa qualificació de sòl.

5.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION

Norma 175 Suelo No Urbanizable de Especial Protección

- Se caracteriza por poseer una cobertura forestal de gran diversidad, conservar poco alterados los biotopos naturales, mantener la funcionalidad de alguno de los procesos ecológicos fundamentales y poseer valores naturales y de paisaje que es necesario defender frente a actuaciones que pudieran alterar estas características.

- Este suelo ha de ser utilizado de modo que se conserven, regeneren y potencien sus valores, recursos y funciones, y preservarlos de posibles usos o construcciones, que contribuyan a alterar su destino.

En las Zonas de Montes y Areas Rocosas - y Húmedas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección y salvo que un Plan Especial, redactado en desarrollo de una declaración de Espacio Natural Protegido, o de Area Natural de Especial Interés en aplicación de la legislación específica, nacional o de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, establezca otra regulación, únicamente se permitirán las acciones tendentes a la conservación, regeneración y potenciación de las cualidades ambientales que lo caracterizan.

En la zona Agrícola-ganadera del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se aplicarán en sus mismos términos, las restricciones de la zona de Montes, Areas Rocosas y Zonas Húmedas, con la excepción de permitirse construcciones agrarias en los términos de la Norma 179.

Se permitirán, por tanto, los usos regulados en el apartado 2 de la Norma 164 Régimen General de usos en Suelo No Urbanizable, prohibiéndose se cualquier tipo de nueva edificación, salvo las construcciones agrarias en zona Agrícola-ganadera y en general las obras de mantenimiento y mejora de las explotaciones actuales, así como las declaradas de utilidad pública por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Se permiten excavaciones arqueológicas que se ajusten a la regulación específica de la legislación vigente.

Norma 176 Zona Agrícola-Ganadera Extensiva

1. Se considerarán zonas Agrícolas-ganaderas Extensivas del Suelo No Urbanizable de Régimen General las señaladas como tales en el Plano de Ordenación correspondiente.

Se caracterizan por ser tierras de explotación extensiva que se han dedicado tradicionalmente a cultivos de secano, y por conformar un paisaje de elevado contenido cultural exponente del tradicional equilibrio entre la explotación agropecuaria de las tierras y sus recursos y valores naturales.

Se limitarán y controlarán adecuadamente todas las actuaciones que puedan suponer una transformación del medio.

2. Además de los usos permitidos en la Norma 164 podrán autorizarse, siguiendo el trámite previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión, la construcción de viviendas unifamiliares, siempre que la parcela y la edificación propuesta, cumpla los siguientes parámetros:

Viviendas familiares (una por parcela)

Tamaño mínimo de parcela ... 50.000 m².

Altura máxima 6,5 m.

Nº de plantas máximo 2(pb+pp)

Ocupación máxima de parcela 0,5%

Separación mínima a camino de uso público. 5 m.

Separación mínima entre edificios de la misma parcela y a linderos. 3 m.

Volumen máximo edificable .. 1.500 m³.

3. En las parcelas segregadas y constituidas como finca independiente con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas, que tengan una superficie superior a 14.000 m² podrá autorizarse la construcción de una vivienda familiar siguiendo el procedimiento legalmente previsto si la parcela y la edificación cumple los siguientes parámetros:

Tamaño mínimo parcela 14.000 m².

Volumen máximo edificable... 900 m³

Número de plantas 2(pb+pp)

Altura máxima 6,5 m

Ocupación máxima 2%

Separación a linderos y entre edificios de la misma parcela. 3 m.

Separación mínima a camino de uso público. 5 m.

Norma 177 Zona Agrícola-Ganadera Intensiva

1. Se considerarán zonas Agrícola-ganaderas intensivas del Suelo No Urbanizable de Régimen General las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Se caracterizan por ser zonas muy parceladas, dedicadas a la explotación intensivas de regadio, a actividades agrícola-ganaderas a tiempo parcial o al esparcimiento familiar.

2. Además de los usos permitidos en la Norma 164 podrá autorizarse la construcción de una vivienda familiar, siguiendo el procedimiento legalmente establecido, siempre que la parcela y la edificación cumplan los siguientes parámetros:

Viviendas familiares (una por parcela)

Tamaño mínimo de parcela ..	14.000
Volumen máximo edificable..	900 m3.
Altura máxima	6,5 m.
Nº máximo de plantas	2(pb+pp)
Ocupación máxima de parcela	2%
Separación mínima a camino de uso público	5 m .
Separación mínima entre edifi- cios de la misma parcela y a linderos.....	3 m.

Norma 178 Zona Forestal

1. Se considerarán zonas Forestales del Suelo No Urbanizable de Régimen General las señaladas como tales en el Plano de Ordenación correspondiente.

Se caracterizan por ser suelos sobre los que existen bosques, montes o terrenos aptos para la repoblación forestal exteriores a las zonas de máxima protección.

Las zonas Forestales han de ser objeto de protección y defensa, por lo que no podrán efectuarse alteraciones de su destino forestal, supeditándose los usos de edificación que se permiten, al mantenimiento del bosque.

2. Además de los usos permitidos en la Norma 164 podrá autorizarse la construcción de una vivienda familiar, siguiendo el procedimiento legalmente establecido, en los términos, condiciones y parámetros previstos en los apartados 2 y 3 de la Norma 176.

Norma 179 Construcciones agrícolas

1. En todas las zonas de Suelo No Urbanizable de Régimen General y en las áreas Agrícola-Ganaderas de los Suelos No Urbanizables de Especial Protección, podrán levantarse las construcciones de uso agrícola-ganadero necesarias para la explotación de la finca, que no estén destinadas a la estancia de personas, y respondan a su tradicional o actual dedicación, con una ocupación máxima del 1% (uno por ciento).

La edificación se dispondrá, salvo instalaciones especiales, en una única planta, que podrá alcanzar una altura reguladora de 3,5 m. y una altura máxima de 5 m.

2. En las zonas de Montes, Areas Rocosas y Zonas Húmedas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se autorizarán previo informe favorable de la Consellería de Agricultura las nuevas construcciones accesorias, relacionadas con el destino agrícola, forestal o ganadero de la finca, y siempre que no sea posible la rehabilitación, reestructuración o reconstrucción de edificaciones preexistentes.