

SUPUESTO PRÁCTICO Nº 1: PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA (2 PUNTOS):

En un municipio perteneciente a la Mancomunidad Sierra Suroeste, de 5.010 habitantes, cuyo planeamiento vigente son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (en adelante NNSS) aprobadas por resolución de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, en sesión de 9 de agosto de 1.994, y publicadas en el DOE de fecha 7 de diciembre del mismo año, existe un ámbito de Suelo Urbanizable, de uso global residencial, que no cuenta con ordenación detallada, denominado Sector S-1, con una superficie bruta de 1,2 hectáreas. Tras la entrada en vigor de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS) y del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (en adelante RGLOTUS), un promotor, propietario mayoritario de los suelos (79 % del sector), desea desarrollar urbanísticamente el ámbito. (CADA RESPUESTA CORRECTA SE VALORARÁ CON 0,10 PUNTOS, NO PUNTUÁNDOSE LAS NO CONTESTADAS O INCORRECTAS).

1.1. ¿Mediante qué modalidad de la actividad de ejecución se debe llevar a cabo este sector?:

- a) Actuación Simplificada de nueva urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en el suelo urbanizable de núcleos de base del sistema territorial.
- d) Actuación Integral de nueva urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbanizable de núcleos de relevancia territorial.
- c) Actuación Sistemática de nueva urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbanizable de cualquier núcleo.

1.2. El promotor formula al Ayuntamiento consulta sobre la viabilidad de la actuación de transformación urbanística del sector. La consulta previa deberá proponer la ordenación detallada del sector, mediante:

- a) un Plan Especial.
- b) un Plan Parcial.
- c) un avance de Plan Parcial.

1.3. El Ayuntamiento, valorando los aspectos especificados en la consulta, declarará su viabilidad o su inviabilidad en el plazo de:

- a) un mes.
- b) dos meses.
- c) 45 días.

1.4. El sistema de ejecución se determinará por:

- a) la Administración, a instancia de persona particular.
- b) la agrupación de interés urbanístico, en la consulta previa de viabilidad.
- c) el planeamiento en vigor, en este caso las NNSS.

1.5. Según los antecedentes, se debería determinar el sistema de:

- a) cooperación.
- b) compensación.**
- c) concertación.

1.6. La determinación del sistema anterior implicará la obligación para las personas propietarias consultantes de:

a) presentar el correspondiente Programa de Ejecución junto con la restante documentación técnica, garantías y compromisos económicos para asegurar el completo desarrollo de la actuación, todo ello en el plazo de dos meses a contar desde la publicación del acuerdo de determinación del sistema. Al ser formulado por el propietario mayoritario no será necesario constituirse en Agrupación de Interés Urbanístico.

b) constituirse en agrupación de interés urbanístico y de presentar el correspondiente Programa de Ejecución junto con la restante documentación técnica, garantías y compromisos económicos para asegurar el completo desarrollo de la actuación, todo ello en el plazo de dos meses a contar desde la publicación del acuerdo de determinación del sistema.

c) la apertura de un periodo de dos meses para la presentación en competencia de la documentación correspondiente a la Propuesta Técnica de un Programa de Ejecución y restantes documentos técnicos y garantías preceptivas para la selección de la persona adjudicataria de la condición de agente urbanizador de la actuación.

1.7. El programa de Ejecución a presentar contendrá una Propuesta Técnica, que contendrá:

a) un documento en el que se exprese la asunción de la ordenación detallada incluida en el planeamiento general y un anteproyecto de urbanización.

b) una propuesta de ordenación detallada, concretada en un Plan Parcial y un anteproyecto de urbanización.

c) un documento en el que se exprese la asunción de la ordenación detallada incluida en el planeamiento general o una propuesta de ordenación detallada, concretada en un Plan Parcial, y un proyecto de urbanización.

1.8. El programa de Ejecución a presentar contendrá una Proposición jurídico-económica, que:

a) incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

b) incluirá una memoria en la que se justifique la viabilidad económica de la actuación de acuerdo con las determinaciones de la legislación estatal de suelo en materia de la garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones.

c) comprenda el desarrollo de las relaciones entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y las personas propietarias y la estimación de los gastos de urbanización indicando el beneficio empresarial de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

1.9. La aprobación inicial del Programa de Ejecución:

- a) decidirá también acerca de la aprobación inicial de la propuesta de ordenación pormenorizada.
- b) será independiente de la aprobación inicial de la propuesta de ordenación pormenorizada.
- c) será posterior a la aprobación definitiva del planeamiento de ordenación pormenorizada.

1.10. La propuesta de ordenación detallada del sector, deberá cumplir los siguientes estándares mínimos en su ámbito:

- a) Zonas Verdes sistema local: $\geq 4\text{m}^2/\text{habitante}$; Dotaciones sistema local: $\geq 4\text{m}^2/\text{habitante}$.
- b) Zonas Verdes sistema local: $\geq 5\text{ m}^2/\text{habitante}$; Dotaciones sistema local: $\geq 1,6\text{ m}^2/\text{habitante}$.
- c) Los establecidos en la ficha del sector S-1 de las NNSS.

1.11. El suelo destinado a sistemas generales incluido o adscrito al sector y que no es necesario anticipar su obtención, se obtendrá:

- a) en virtud de cesión obligatoria, con ocasión de la reparcelación.
- b) por expropiación o permuta forzosa.
- c) por ocupación directa o permuta forzosa.

1.12. El instrumento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector:

- a) será objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada.
- b) será objeto de una evaluación de impacto ambiental ordinaria.
- c) no será objeto de ninguna evaluación ambiental.

1.13. El suelo destinado a la cesión al Ayuntamiento de aprovechamiento con destino a patrimonio público de suelo:

- a) puede ser sustituido por su valor en metálico, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo, por razones de interés público local.
- b) puede ser sustituido por su valor en metálico, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo, cuando las características de la actuación imposibiliten el cumplimiento.
- c) no puede ser sustituido por su valor en metálico.

1.14. El inicio de la ejecución material del Programa de Ejecución se producirá:

a) dentro del primer año de su vigencia, que comienza el día de la publicación de su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, durante el cual deben aprobarse el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.

b) dentro del primer año de su vigencia, que comienza el día de la publicación de su aprobación en el Diario Oficial de Extremadura, durante el cual deben aprobarse el Proyecto de Urbanización de la actuación, si no se aprobó con el Programa de Ejecución y aprobarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación.

c) dentro del primer año de su vigencia, que comienza el día siguiente al de la publicación de su aprobación en el Diario Oficial de Extremadura, durante el cual deben aprobarse el Proyecto de Urbanización de la actuación, si no se aprobó con el Programa de Ejecución y aprobarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación.

1.15. Habiendo tenido entrada en el registro del Ayuntamiento la solicitud de aprobación del Proyecto de Urbanización, ¿Cuál es el procedimiento ambiental que en su tramitación requiere dicho Proyecto?:

a) Evaluación de impacto ambiental simplificada.

b) Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

c) No requiere procedimiento ambiental.

1.16. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento y las personas propietarias no hayan presentado propuesta de reparcelación voluntaria:

a) de común acuerdo y formalizada en documento público, en el plazo no superior a tres meses desde la fecha de aprobación del correspondiente Programa de Ejecución.

a) de común acuerdo y formalizada en documento público, en el plazo no superior a dos meses desde la fecha de aprobación del correspondiente Programa de Ejecución.

a) de común acuerdo y formalizada en documento público, en el plazo no superior a un mes desde la fecha de aprobación del correspondiente Programa de Ejecución.

1.17. ¿Cuándo tendrá lugar la liquidación definitiva de la reparcelación?

a) tras la información pública por veinte días, publicada en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento e informada por los servicios competentes.

b) recaída la aprobación definitiva municipal, y una vez inscrita la reparcelación en el Registro de la Propiedad.

c) cuando se concluya la urbanización del sector y, en todo caso, antes de que transcurran los plazos establecidos en el proyecto de reparcelación.

1.18. El plazo de ejecución de la actuación de urbanización, finaliza:

- a) con el certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa, y no podrá ser superior a cuatro años desde el inicio de las obras.
- b) con la formalización del acta de recepción positiva, y no podrá ser superior a cinco años desde el comienzo de las obras.
- c) con la formalización del acta de recepción positiva, y no podrá ser superior a cinco años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

1.19. ¿Pueden realizarse recepciones parciales de las obras de urbanización?

- a) solo si se han delimitado unidades de actuación.
- b) siempre que, a juicio del municipio, la parte recibida pueda ser destinada al uso previsto con independencia funcional de las partes aún por recibir.
- c) en ningún caso. Se debe recepcionar el sector completo, al tratarse de un suelo urbanizable.

1.20. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción de las obras de urbanización será de:

- a) un mes a contar desde la comunicación al Municipio de la finalización de las obras interesando su recepción.
- b) dos meses a contar desde la comunicación al Municipio de la finalización de las obras interesando su recepción.
- c) tres meses a contar desde la comunicación al Municipio de la finalización de las obras interesando su recepción.

SUPUESTO Nº2. CALIFICACIÓN RÚSTICA. (0,5 puntos)

En una finca ubicada en el paraje “El Meloncillo”, situada en uno de los términos municipales de la mancomunidad cuya población es de 2.350 habitantes y en suelo rústico genérico, se plantea por parte de sus propietarios implantar una casa rural con nueve unidades de alojamiento en el cortijo existente cuya superficie construida actual es de 200 m². Este cortijo data de finales del siglo XIX y su uso siempre ha estado vinculado a la explotación de la finca. Hasta la fecha únicamente se han realizado actuaciones tendentes a su mantenimiento y conservación sin haber sido modernizado. Para poder llevar a cabo satisfactoriamente el proyecto requiere ampliar la superficie del cortijo en 25 m² construidos adicionales además de realizar obras de adecuación. Consultado el planeamiento del municipio, el uso turístico no está regulado, pero tampoco está expresamente prohibido. Tampoco existe planeamiento territorial aprobado.

Responda a las siguientes cuestiones:

2.1 Conforme al artículo 67 de la LOTUS, ¿cuál de las siguientes opciones es correcta? (0,05 puntos)

- a) uso natural
- b) uso vinculado
- c) uso permitido
- d) uso autorizable**
- e) uso prohibido

2.2 ¿Es necesario calificación rústica? ¿Por qué? Argumente su respuesta de manera concreta y concisa (0,05 puntos)

Art. 81.a RGLOTUS

2.3 En el caso de que sea necesario calificación rústica, indique la opción correcta (0,05 puntos)

- a) la competencia para otorgar la calificación rústica es del Municipio puesto que existe Oficina de Gestión Urbanística
- b) la competencia para otorgar la calificación rústica es de la Junta de Extremadura**
- c) no es necesario calificación rústica

2.4 ¿Cuál podría ser la superficie mínima de suelo? Argumente según el artículo 70.3 LOTUS (0,1 puntos)

art. 70.3 párrafo 2º LOTUS

2.5 ¿Cuál sería el porcentaje a aplicar para el cálculo del canon? Argumente según el artículo 70.2 LOTUS (0,1 puntos)

art. 70.2.c LOTUS

2.6 ¿Es necesario justificar la necesidad del emplazamiento? LOTUS (0,05 puntos)

- a) Si, por tratarse de un uso autorizable
- b) No, ya que se trata de un uso permitido
- c) Si, por tratarse de un uso permitido
- d) No, por tratarse de un uso vinculado
- e) No, por tratarse de un uso autorizable

2.7 ¿Es necesario realizar algún trámite ambiental para implantar esta actividad y ejecutar el proyecto de adecuación? En caso afirmativo, ¿Qué trámite ambiental sería necesario? (0,1 puntos)

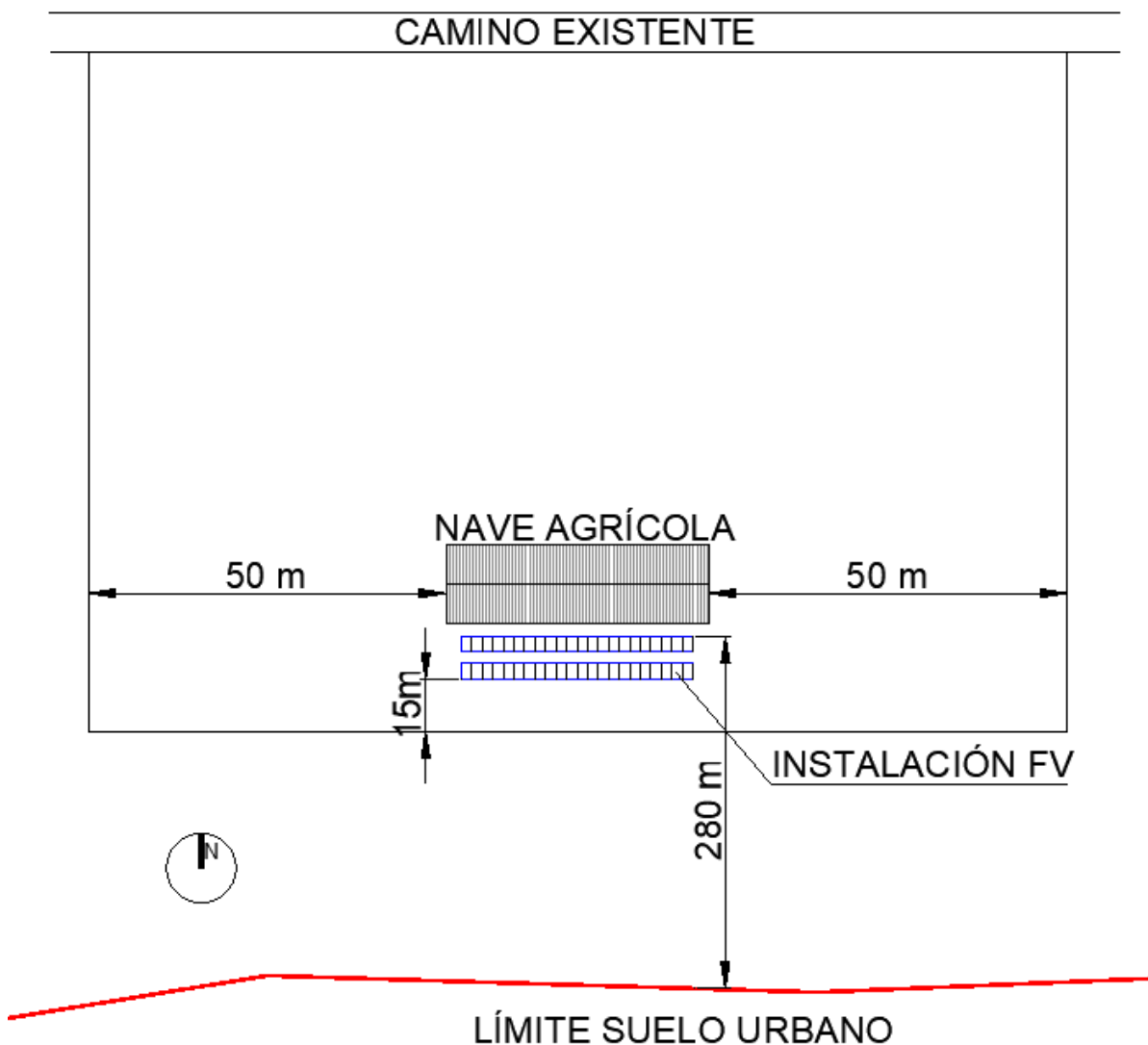
- a) Sólo está sujeta a evaluación de impacto ambiental
- b) Únicamente está sujeta a comunicación ambiental municipal
- c) Está sujeta a autorización ambiental autonómica y evaluación de impacto ambiental
- d) Está sujeta a evaluación de impacto ambiental y a comunicación ambiental municipal
- e) No es necesario realizar trámite ambiental para este tipo de proyecto.

SUPUESTO Nº3. EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO Y SU CONTROL. (0,5 puntos)

En otra finca cercana al núcleo de población de otro municipio, existe desde el año 1970 una nave vinculada a una explotación agropecuaria, que dispone de suministro eléctrico con una potencia instalada total de 50 kw. En los últimos años se ha disparado el precio de la electricidad, por lo que se plantea disponer un sistema de producción de energía fotovoltaica en régimen de autoconsumo con excedentes con una potencia de 50 kw p a implantar sobre soportes prefabricados de hormigón apoyados directamente sobre el suelo. El conjunto alcanza una altura total de 1.5 metros desde el suelo y se plantea situarlo en una zona en la que no existe impacto visual y con buena orientación.

El planeamiento permite la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones con las mismas determinaciones que las indicadas en el artículo 66 de la LOTUS. La instalación proyectada se sitúa en suelo rústico con protección por su valor productivo agrícola a una distancia de 280 metros del límite de suelo urbano. La nave está separada de los linderos de forma equidistante 50 metros y dispone de un camino de acceso de 200 metros de longitud que parte de un camino público.

ESQUEMA:



3.1 ¿Qué requeriría la implantación de esta instalación? (0,05 puntos)

- a) Calificación rústica y licencia o comunicación previa
- b) Solo Licencia de obras
- c) Solo Comunicación previa
- d) No es viable la propuesta

3.2 Explique su respuesta de forma concisa: (0,05 puntos)

Art. 68.2 LOTUS

Art. 146.1.h LOTUS

3.3 ¿Podría autorizarse la instalación? Argumente su respuesta en base al artículo 66 “*Construcciones en suelo rústico*” de la LOTUS y justifique si la instalación cumple o no las reglas detalladas en este artículo. (0,2 puntos) Responda exclusivamente a las reglas que afectan a este caso concreto.

Art. 66 LOTUS

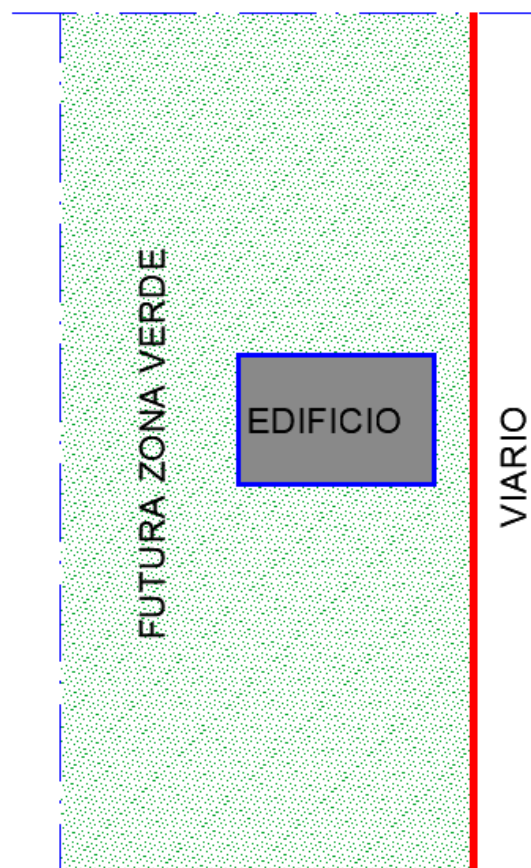
3.4 ¿Existiría alguna condición especial para este supuesto conforme al artículo 66? ¿Cuál o cuáles serían? (0,2 puntos)

Art. 66 c LOTUS

SUPUESTO nº 4. EDIFICACIONES EN SITUACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN. (0,5 puntos)

Por otra parte, un vecino le visita para pedirle información sobre un inmueble situado en otro municipio de la mancomunidad cuyo planeamiento está ajustado a la LOTUS y fue aprobado definitivamente hace 2 años. Una vez localizado el inmueble sobre la cartografía actual, observa que sobre la parcela en cuestión actualmente existe una edificación. Consultado el planeamiento vigente en la localidad, usted observa que la edificación está situada en suelo urbano sobre terrenos destinados a sistemas generales zonas verdes que aún no se ha desarrollado y que no está dentro del ámbito de ninguna unidad de actuación. La edificación existente en la parcela dispuso en su momento de título habilitante para su construcción.

ESQUEMA:



4.1 ¿En qué situación se encuentra el inmueble? (0,05 puntos)

- a) En situación de fuera de ordenación por su incompatibilidad con el plan
- b) En situación de fuera de ordenación por incumplir otros parámetros que pueden ser compatibles con el plan.
- c) En situación de asimilado a fuera de ordenación.
- d) En situación de actuación disconforme.

4.2 ¿Existe algún plazo máximo para materializar el uso previsto el plan? (0,05 puntos)

- a) No existe un plazo determinado. Se materializará cuando se desarrolle un programa de ejecución.
- b) No existe plazo máximo, sino que se llevará a cabo una vez que llegue al final de la vida útil del edificio y se plantee su demolición.
- c) En todo caso se podrá desarrollar a partir de pasados 5 años desde la aprobación del plan.
- d) El plazo que determine el plan y como máximo 5 años.

4.3 ¿Cómo se gestiona la obtención del terreno para la zona verde? (0,05 puntos)

- a) Mediante su inclusión obligatoria en una unidad de actuación sistemática.
- b) Mediante su inclusión obligatoria en una unidad de actuación simplificada.
- c) Mediante expropiación u ocupación directa.
- d) Mediante ocupación inmediata y expropiación forzosa.

4.4 ¿Puede mantener el uso y la actividad existente o cambiarlo y en qué condiciones? (0,15 puntos)

Art. 180.1.a. Párrafo tercero RGLOTUS

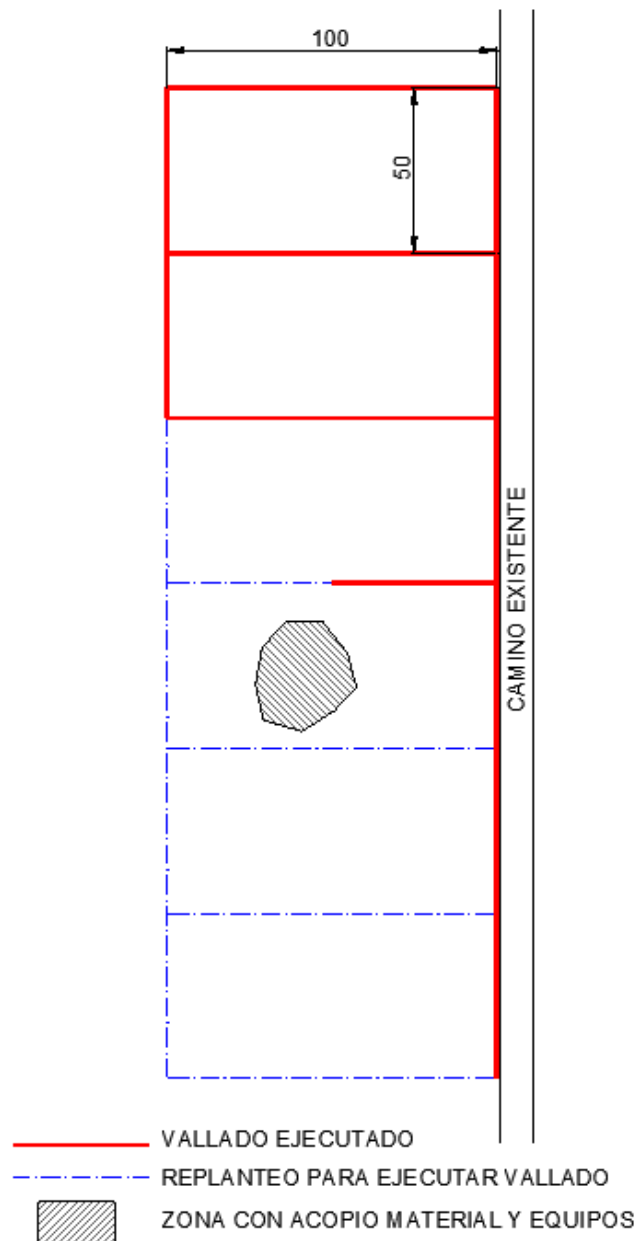
4.5 ¿Qué obras podrían autorizarse en las edificaciones existentes? (0,20 puntos)

Art. 180.1.1 Párrafo cuarto RGLOTUS

SUPUESTO nº 5. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA (0,5 puntos)

Por último, al final de su jornada de trabajo recibe una llamada telefónica de uno de los Ayuntamientos pidiéndole asesoramiento sobre una posible infracción urbanística. Le explican que se ha detectado la ejecución de una obra mediante vallados ligeros situados de forma equidistante cada 50 metros de forma perpendicular a un camino de acceso y con un fondo de 100 metros, de tal forma que delimita porciones de terreno rectangulares con una superficie de 5000 m²/porción, todo ello sin disponer de ningún tipo de licencia o autorización. Los terrenos están situados en suelo clasificado como Suelo Rústico Genérico del término municipal. Para ejecutar dichos trabajos los operarios disponen de un grupo electrógeno, puesto que no existe suministro eléctrico, una pequeña hormigonera y varias herramientas eléctricas manuales, así como diverso material acopiado. La información que le solicitan es la siguiente: (responda conforme a LOTUS)

ESQUEMA



5.1 ¿Qué presunto acto ilegal se está ejecutando? (0,05 puntos)

Una parcelación o división urbanística en suelo rústico.

5.2 ¿Cuál es el plazo máximo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística? (0,05 puntos)

Art. 179.2

5.3 ¿Qué medidas cautelares podría adoptar la administración si transcurren más de 48 horas desde que se le ha notificado la orden de paralizar los trabajos sin que se haya cumplido la orden dada? (0,05 puntos)

Art. 171.1.a

5.4 ¿Cómo se repondría la realidad física alterada? (0,05 puntos)

Art. 173.6

5.5 ¿Cómo se tipificaría la infracción? (0,05 puntos)

Art. 183.2.a

5.6 ¿Cuál es el plazo de prescripción de la infracción? (0,05 puntos)

Art. 184.1

5.7 ¿Qué persona o entidad sería responsable? (0,05 puntos)

Art. 185.1

5.8 ¿Cuál es el órgano competente para sancionar? (0,05 puntos)

Art. 187.2

5.9 ¿Cuál es el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador a contar desde el acuerdo de iniciación? (0,05 puntos)

Art. 187.5

5.10 ¿Cuál es el plazo de prescripción de la sanción? (0,05 puntos)

Art. 187.6