



# PROVA DE CONEIXEMENTS PRÀCTICS

## PLAÇA ADVOCAT/ADA

**A1**

CODI: \_\_\_\_\_

## SUPÒSIT PRÀCTIC

L'Ajuntament de Palafrugell està redactant una modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de 2015 (POUM) en un àmbit del sòl urbà del municipi. El contingut de la modificació del planejament general abasta:

Àmbit A:

\* Els terrenys corresponents a una antiga fàbrica i un conjunt de tallers, de 15.000 m2 de superfície, actualment qualificats com a zona industrial, que han cessat en la seva activitat i que són tots de titularitat privada; en aquest àmbit hi ha també dos habitatges construïts abans de la qualificació del sòl com a industrial.

\* Els terrenys de 1.000 m2 de superfície, qualificats com a equipament públic de tipus assistencial que encara no s'ha executat, obtinguts fa tres anys per l'Ajuntament per expropiació.

Es preveu ordenar de forma conjunta tots aquests terrenys i destinar-los a ús d'habitatge amb les dotacions de sistemes corresponents. L'edificabilitat seria de 20.000 m2 de sostre. Es preveu que la modificació del planejament delimiti un polígon d'actuació urbanística i que l'actuació es gestioni mitjançant el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Cal dotar aquests terrenys d'una nova estructura urbana amb la previsió dels carrers, zones verdes i equipaments que siguin necessaris.

Àmbit B:

Així mateix, es planteja un ajust de l'ordenació que afectaria a 10 parcel·les edificades, qualificades com a zona de nucli antic, destinades a habitatge, immediates als terrenys de l'àmbit A, que donen front a un carrer urbanitzat fa ja molts anys que condueix als terrenys de l'antiga fàbrica. Es preveu donar una major alçada a l'edificació permetent edificar una planta més a les parcel·les esmentades, la qual cosa comporta el corresponent increment de l'edificabilitat, d'aproximadament 200 m2 de sostre per a cada parcel·la, perquè harmonitzin millor amb les alçades dels altres trams del carrer.

La modificació del planejament inclou els dos àmbits A i B, cadascú amb un tractament diferenciat.

Mentre està en elaboració aquesta modificació de planejament, l'Ajuntament, el dia 29 de març de 2021 (anunci publicat al BOP el dia 5 d'abril), ha acordat la suspensió de l'atorgament de llicències urbanístiques a l'àmbit A per evitar la instal·lació de nous tallers i altres activitats en el sòl actualment qualificat com a zona industrial.

Dins l'àmbit A es donen les situacions següents:

\* El titular de la parcel·la 1, qualificada com a zona industrial, va sol·licitar un certificat d'aprofitament urbanístic que va ser lliurat per l'Ajuntament el dia 1 de desembre de 2020, del qual resulta que la parcel·la és edificable amb destí als usos industrials propis de la qualificació i es pot obtenir llicència d'edificació.

\* El titular de la parcel·la 2, qualificada com a zona industrial, va sol·licitar llicència d'obres el dia 2 de novembre de 2020 i a la data de l'acord de suspensió no s'ha resolt l'expedient de llicència. No s'ha notificat cap deficiència en el projecte o la sol·licitud

*Es parteix de la base que el procediment no s'ha interromput ni suspès i són d'aplicació els terminis legals de resolució legalment determinats.*

\* A la parcel·la 3, qualificada com a zona industrial, per resolució de la Junta de Govern Local del dia 10 de març de 2021, dictada en exercici de les facultats delegades per l'Alcaldia, s'ha atorgat una llicència d'edificació per construir una nova nau industrial.

## **PREGUNTES DEL SUPÒSIT PRÀCTIC**

**1. En la tramitació de la modificació del POUM a què fa referència el supòsit, els informes als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials, en cas de haver de demanar-los, s'han de sol·licitar:**

- A. En la fase d'actuacions preparatòries.
- B. Simultàniament a la informació pública.
- C. Abans de l'aprovació inicial.
- D. No està determinat de forma expressa.

**2. En l'àmbit A, els terrenys destinats a sistemes que haurà de preveure la modificació del POUM com a mínim són: (Assenyala dues respostes)**

- A. Els que determini el propi planejament de forma justificada, atès que legislació urbanística no defineix mínims.
- B. Unes reserves mínimes de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 3.000 m2 atès que es preveu una edificabilitat 20.000 m2 de sostre destinada a ús d'habitatge.
- C. Una reserva mínima de 22.5 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics.
- D. De la reserva mínima, s'han de destinar com a mínim 15 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre residencial per a zones verdes i espais lliures públics

**3. De quina forma obtindrà l'Ajuntament els terrenys destinats a sistemes que concreti la modificació del POUM?**

- A. Amb la resolució corresponent del Jurat d'Expropiació.
- B. Quan l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació adquireixi fermesa en via administrativa.
- C. En el moment de la inscripció en el Registre de la Propietat del projecte de reparcel·lació.
- D. Quan els propietaris atorguin l'escriptura de cessió gratuïta.

**4. Una vegada vigent la modificació del POUM a que fa referència el supòsit, tindrà dret l'Ajuntament a l'obtenció per cessió gratuïta de terrenys amb aprofitament urbanístic? (Assenyala dues respostes)**

- A. No, atès que el sòl industrial té la condició de sòl urbà consolidat.
- B. Sí, atès que delimita d'un polígon d'actuació que té per objecte executar una actuació de reordenació general d'un àmbit i transformació d'usos.
- C. Sí, te dret a la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.
- D. Sí, te dret a la cessió del sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic.

**5. La cessió de sòl amb aprofitament, en el cas que sigui procedent en el supòsit de la modificació del POUM... (Assenyala dues respostes)**

- A. Ha de ser obligatòriament en terrenys destinats a habitatge protegit.
- B. Es pot fer, en tot cas, mitjançant l'equivalent en metàl·lic.
- C. Es pot fer en alguns casos en terrenys fora de l'àmbit.
- D. Es pot fer en sòls de les diferents zones de l'àmbit.

**6. El sòl ara qualificat com a zona industrial en l'àmbit A que es vol transformar, quan s'hagi aprovat la modificació del POUM serà un sòl urbà:**

- A. Consolidat.
- B. No consolidat.
- C. Urbanitzable.
- D. Reurbanitzable.

**7. És necessari legalment que l'àmbit A es desenvolupi mitjançant un altre o altres instruments de planejament, a més de la modificació del POUM?**

- A. No, la modificació del POUM pot incorporar l'ordenació detallada de l'àmbit.
- B. Sí, és necessari un pla de millora urbana.
- C. Sí, es necessari un pla de millora urbana i un pla especial urbanístic pel sòl destinat a equipament.
- D. No, perquè es traca d'ordenar un àmbit de sòl urbà consolidat.

**8. El polígon d'actuació que delimita la modificació del POUM a què fa referència el supòsit es podrà modificar en el futur?**

- A. Sí, mitjançant una nova modificació del POUM, necessàriament.
- B. Sí, mitjançant un pla de millora urbana.
- C. Sí, seguint el procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística.
- D. Només quan es revisi el POUM.

**9. Hi ha alguna obligació legal de preveure habitatge de protecció pública en el cas A de la modificació del POUM?**

- A. S'ha de reservar com a mínim un 30% de l'edificabilitat destinada a habitatge per a habitatges amb algun tipus de protecció pública, 20% de règim general o especial i un 10% de règim concertat, i, a més, un 5% per habitatge dotacional.
- B. S'ha de reservar com a mínim un 30% per a habitatges amb algun tipus de protecció pública, del règim que determini la modificació de planejament.
- C. S'ha de reservar un mínim del 20% per a habitatges amb algun tipus de protecció pública; la modificació de planejament pot incrementar aquest percentatge.
- D. S'ha de reservar com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació per a habitatges amb algun tipus de protecció pública, del qual, un 20%, com a mínim, s'ha de destinar a habitatge amb protecció oficial de règim general o especial.

**10. Els sòls que la modificació del POUM a què fa referència el supòsit destini a habitatge de protecció pública, han de ser de titularitat pública?**

- A. No necessàriament.
- B. Sí, perquè tenen la naturalesa de sistemes generals.
- C. Sí, perquè corresponen al sistema d'habitatges dotacionals.
- D. Sí, perquè s'incorporen per cessió al domini públic municipal.

**11. En la tramitació de la modificació del POUM a què fa referència el supòsit, han de ser notificats expressament els propietaris afectats inclosos dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística?**

- A. Sí, perquè així ho preveu l'article 119 del Text refós de la Llei d'urbanisme que regula la tramitació dels instruments de gestió.
- B. No, perquè el polígon d'actuació ve delimitat en la modificació del POUM.
- C. No, però cal notificar als propietaris del polígon els acords i resolucions d'aprovació.
- D. Sí, perquè en la tramitació dels instruments de planejament cal notificar en tot cas els propietaris afectats.

**12. En la modificació del POUM a què fa referència el supòsit, ha de contribuir l'Ajuntament a les despeses d'urbanització? (Assenyala dues respostes)**

- A. No ha de contribuir a les despeses d'urbanització corresponents als terrenys que li siguin cedits en aplicació del deure de cessió del percentatge d'aprofitament
- B. No ha de contribuir en cap cas a les despeses d'urbanització.
- C. Ha de contribuir a les despeses d'urbanització com un propietari més per raó dels terrenys expropiats com a equipament assistencial que li donen dret a aprofitament.
- D. Ha de contribuir com un propietari més d'acord amb la superfície dels terrenys que li siguin adjudicats en la reparcel·lació.

**13. Els propietaris i altres ocupants de les finques incloses en l'àmbit A de la modificació del POUM a executar mitjançant el sistema de reparcel·lació per cooperació, tenen dret de real·lotjament? (Assenyala dues respostes)**

- A. Sí, en cas de ser ocupants legals d'un habitatge, que sigui la seva residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i que sigui el seu domicili habitual abans de l'aprovació inicial de la modificació del planejament.
- B. Sí, en cas de ser ocupants amb o sense títol d'un habitatge, que sigui residència habitual.
- C. No el tenen, si el projecte de reparcel·lació els adjudica aprofitament urbanístic o una indemnització substitutòria equivalent o superior a una edificabilitat residencial en règim lliure, sense urbanitzar, superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.
- D. Sí, en cas de ser ocupants legals d'un habitatge, que sigui el seu domicili abans de l'aprovació inicial de la modificació del planejament, o ocupants legals d'un local també abans de l'aprovació inicial de la modificació del planejament.

**14. Qui s'hauria de fer càrrec de les despeses corresponents al dret de real·lotjament, en cas que aquest correspongui, en l'àmbit de la modificació del POUM a què fa referència el supòsit?**

- A. L'administració actuant.
- B. La Junta de compensació.
- C. La comunitat reparcel·latòria.
- D. Els propietaris de les finques arrendades.

**15. Els titulars de les activitats ubicades en sòl industrial corresponent al cas A de la modificació del POUM, tenen dret a real·lotjament en l'àmbit o en àmbits propers?**

- A. Sí, dins l'àmbit, sempre que sigui compatible l'activitat amb els nous usos d'habitatge.
- B. Sí, tenen dret de real·lotjament en condicions equivalents als ocupants legals dels habitatges.
- C. No tenen dret a real·lotjament.
- D. Només si són també propietaris de l'edificació on se situa l'activitat.

**16. Com afecta la suspensió de l'atorgament de llicències acordada els drets derivats del certificat d'aprofitament urbanístic obtingut en relació a la parcel·la 1 del supòsit?**

- A. No els afecta, sempre que la llicència sigui sol·licitada dins del termini de sis mesos de la notificació del certificat, d'acord amb les condicions establertes en el mateix, és a dir amb destinació als usos industrials.
- B. No els afecta, sempre que la llicència sigui sol·licitada dins del termini de tres mesos de la vigència del certificat, d'acord amb les condicions establertes en el mateix, és a dir amb destinació als usos industrials.
- C. El dret a presentar la sol·licitud de llicència d'acord amb les condicions del certificat no es veu afectat per la suspensió potestativa, en qualsevol moment que la presenti.
- D. La suspensió impedeix la tramitació de la llicència, encara que es disposi d'un certificat urbanístic vigent.

**17. Com incideix la suspensió de l'atorgament de llicències sobre la llicència sol·licitada el dia 2 de novembre de 2020 corresponent a la parcel·la 2 del supòsit,**

**tenint en consideració que no s'ha notificat cap resolució a la data de l'acord de suspensió de 29 de març de 2021 (publicat el 5 de abril)?**

- A. No li afectaria la suspensió perquè en el moment de la suspensió s'ha exhaurit el termini de resolució i els procediments de llicències d'obres amb terminis de resolució esgotats amb anterioritat a l'entrada en vigor de l'acord de suspensió potestativa de llicència s'han de resoldre de conformitat amb la normativa vigent al moment de produir-se els efectes de la manca de resolució expressa.
- B. L'acord de suspensió afecta totes les llicències en tràmit, amb independència de la data de sol·licitud.
- C. Només li afectaria l'acord de suspensió, si no tingués un certificat de règim urbanístic vigent.
- D. No li afectaria, perquè en el moment de la suspensió s'ha exhaurit el termini de resolució i, per tant, s'ha produït l'atorgament de la llicència per silenci positiu.

**18. Quin és el termini de resolució del procediment de la llicència sol·licitada el 2 de novembre del 2020 corresponent a la parcel·la 2 del supòsit, en el benentès que estigui subjecta al procediment general i no requereixi informe preceptiu en matèria de prevenció d'incendis o del servei competent en matèria de patrimoni arquitectònic històric artístic?**

- A. El termini de resolució de totes les llicències és de quatre mesos, amb independència de si es requereixen informes preceptius.
- B. El termini de resolució és de tres mesos.
- C. El termini de resolució és de tres mesos, sens perjudici de les pròrrogues que pot adoptar l'administració de forma motivada.
- D. El termini de resolució és de dos mesos.

**19. Com incideix la suspensió de l'atorgament de llicències sobre la llicència concedida en la parcel·la 3 del supòsit?**

- A. No l'afecta la suspensió, ja que la suspensió de l'atorgament de llicències no habilita per deixar sense efecte, suspendre o revisar d'ofici les llicències ja atorgades.
- B. Es podrà deixar sense efecte la llicència concedida si les obres no s'han iniciat.
- C. L'afectarà la suspensió però caldrà indemnitzar al titular pel lucre cessant.
- D. Cal iniciar un procediment de revocació de la llicència.

**20. Quins recursos es podrien interposar contra la resolució de 10 de març de 2021 de la Junta de Govern Local per la qual es va atorgar la llicència a la parcel·la 3 del cas? (Assenyala dues respostes)**

- A. Recurs contenciós administratiu directament.
- B. Recurs de reposició.
- C. Recurs d'alçada davant l'Alcaldia.
- D. Recurs d'alçada davant el Ple.

**21. El fet que no s'hagi notificat cap resolució sobre la llicència sol·licitada el dia 2 de novembre de 2020 relativa a la parcel·la 2 en el moment de la publicació de l'acord de suspensió de llicències, quins efectes té?**

- A. Atès que no s'han notificat cap resolució la tramitació està afectada per la suspensió de llicències.
- B. Atès que s'ha exhaurit el termini de resolució s'ha produït un supòsit en què es pot entendre desestimada la sol·licitud formulada atès que el règim del silenci és negatiu.
- C. La llicència s'ha d'entendre atorgada per silenci positiu, i es podrà sol·licitar el certificat acreditatiu corresponent.
- D. No s'ha exhaurit el termini de resolució, per tant la tramitació està afectada per la suspensió de llicències i s'haurà de resoldre l'expedient d'acord amb el nou planejament que s'aprovi.

**22. L'actuació que preveu la modificació del POUM al cas B que permet incrementar una planta als edificis existents, com es conceptua urbanísticament?**

- A. Es una actuació aïllada.
- B. Es una actuació de rehabilitació.
- C. Es una actuació de reforma.
- D. Es una actuació de transformació urbanística de dotació.

**23. En cas que no s'hagués notificat per l'Ajuntament el certificat d'aprofitament urbanístic sol·licitat per a la parcel·la 1 del supòsit, es podria haver sol·licitat i tramitat en aquesta parcel·la una llicència ajustada a l'ordenament urbanístic vigent en el moment de la sol·licitud del certificat, estant ja vigent la suspensió de l'atorgament de llicències?**

- A. La manca de notificació del certificat de règim urbanístic té els efectes de silenci negatiu i, per tant, li afecta la suspensió de llicències.
- B. La manca de notificació del certificat d'aprofitament urbanístic, transcorregut el termini d'un mes des de la seva sol·licitud, no afectaria a la llicència sol·licitada dins el termini de sis mesos comptats des de la finalització del referit termini d'un mes, i ajustada a l'ordenament vigent en el moment de la sol·licitud del certificat.
- C. La manca de notificació del certificat d'aprofitament urbanístic, transcorregut el termini d'un mes des de la seva sol·licitud, no afecta a les llicències sol·licitades dins el termini de sis mesos comptats des de la finalització del referit termini d'un mes, i ajustades a l'ordenament vigent en el moment de la sol·licitud del certificat, excepte que el nou planejament contempli la destinació del sòl a zones verdes o espais lliures.
- D. Si el certificat no s'ha notificat no té cap efecte, però és un supòsit de responsabilitat administrativa.

**24. Quins deures urbanístics comporta l'actuació que es preveu a l'àmbit B de la modificació del POUM. (Assenyala dues respostes)**

- A. Rehabilitar l'edifici existent i edificar la nova planta permesa dins el termini establert pel planejament
- B. Les cessió de sòl amb aprofitament corresponent a la totalitat de l'aprofitament de la parcel·la que determina el planejament.
- C. Les cessions corresponent a les majors reserves per a zones verdes, per espais lliures i per equipaments en proporció a l'increment d'edificabilitat .
- D. La cessió de sòl amb aprofitament corresponent a l'increment d'aprofitament que genera l'increment d'edificabilitat determinat per la nova planta.

## **PREGUNTES DE RESERVA DEL SUPÒSIT PRÀCTIC**

**25. En cas que el dret de real·lotjament dels arrendataris sigui procedent en l'àmbit de la modificació del POUM del supòsit, que comporta:**

- A. Que el titular del dret de real·lotjament pot escollir entre l'adjudicació d'un pis en propietat o continuar en règim d'arrendament.
- B. Que el real·lotjament s'ha de fer efectiu en règim d'arrendament, amb un mínim de 10 anys de durada.
- C. Que el real·lotjament s'ha de fer efectiu en règim d'arrendament amb renda equivalent a la que pagaven i pròrroga forçosa.
- D. Que el real·lotjament s'ha d fer en règim d'arrendament amb una durada coincident amb el termini que restés de vigència del seu títol originari i en les condicions que estableixi la normativa d'habitatge, llevat acord entre les parts.

**26. La modificació del POUM, a què fa referència el supòsit, pot modificar la qualificació urbanística del sòl destinat actualment a equipament assistencial i canviar la seva localització?**

- A. Sí, però ha de mantenir la superfície, funcionalitat i garantir la titularitat pública dels nous sòls .
- B. Sí, però sempre que mantingui la mateixa superfície actualment destinada a equipament assistencial.
- C. Sí, però requereix un informe favorable de la Comissió Jurídica Assessora.
- D. Només si es preveu destinar el sòl a zona verda o espai lliure.

**27. Quin percentatge de superfície de l'àmbit A ha de destinar la modificació del POUM a sòl d'aprofitament privat, com a mínim?**

- A. Un 50% de l'àmbit planificat.
- B. Un 60% de l'àmbit planificat.
- C. Un 50% de l'àmbit, exclosos els vials previstos.
- D. La legislació urbanística no preveu mínims.