

PRIMER EJERCICIO. PRUEBA PRÁCTICA

SUPUESTO PRÁCTICO UNO (Máximo 7,50 puntos)

CUESTIONES PLANTEADAS

A) Determinación del Aprovechamiento Objetivo materializable en el Área de Reparto I, expresado en términos absolutos, según los datos aportados, así como del Aprovechamiento Medio, expresado en términos unitarios, tanto en unidades de aprovechamiento como en metros cuadrados, redondeando el resultado a la diezmillonésima (Máximo 0,60 puntos).

Solución:

- Superficie Sectores = \sum Sup. Sectores = 198.978,00 m²
- Superficie S.G. adscritos = \sum Sup. S.G. = 32.287,00 m²
- Aprovechamiento Objetivo:

$$\begin{aligned}AO &= 198.978 \text{ m}^2 \times \text{Coeficiente homogeneización} \times 0,50 \text{ U.A./m}^2 = \\ &= 198.978 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,50 \text{ U.A./m}^2 = 99.489 \text{ U.A.}\end{aligned}$$

(0,3 puntos)

- Aprovechamiento Medio:

$$\begin{aligned}AM &= 99.489 \text{ U.A.} / (\text{Sup. Sectores} + \text{Sup. S.G.}) = 0,430194798175 \text{ U.A./m}^2 \\ \text{Redondeo } &0,4301948 \text{ U.A./m}^2\end{aligned}$$

(0,3 puntos)

B) Calcular, de los distintos Sectores que conforman el Área de Reparto I y de su totalidad, los siguientes parámetros urbanísticos, en términos absolutos, redondeando los resultados a la centésima, así como definir cada uno de los conceptos (Máximo 3,00 puntos):

- **Aprovechamiento Objetivo (AO).**
- **Aprovechamiento Medio (AM).**
- **Aprovechamiento Subjetivo (AS).**
- **Cesión de Aprovechamiento (CA).**
- **Exceso de Aprovechamiento (EA).**

Solución:

$$AO = \text{Superficie Sector} \times AO$$

$$AM = \text{Superficie Sector} \times AM$$

$$AS = \text{Aprovechamiento Medio} \times 0,90$$

$$CA = \text{Aprovechamiento Medio} \times 0,10$$

$$EA = AO - AM$$

Sector I

Superficie: 36.885,00 m²

$$AO = 36.885,00 \times 0,5 = 18.442,50 \text{ U.A.}$$

$$AM = 36.885,00 \times 0,4301948 = 15.867,74 \text{ U.A.}$$

$$AS = 15.867,74 \times 0,90 = 14.280,97 \text{ U.A.}$$

$$CA = 15.867,74 \times 0,10 = 1.586,77 \text{ U.A.}$$

$$EA = 18.442,50 - 15.867,74 = 2.574,76 \text{ U.A.}$$

Sector II

Superficie: 26.345,00 m²

$$AO = 26.345,00 \times 0,5 = 13.172,50 \text{ U.A.}$$

$$AM = 26.345,00 \times 0,4301948 = 11.333,48 \text{ U.A.}$$

$$AS = 11.333,48 \times 0,90 = 10.200,13 \text{ U.A.}$$

$$CA = 11.333,48 \times 0,10 = 1.133,35 \text{ U.A.}$$

$$EA = 13.172,50 - 11.333,48 = 1.839,02 \text{ U.A.}$$

Sector III

Superficie: 27.326,00 m²

$$AO = 27.326,00 \times 0,5 = 13.663,00 \text{ U.A.}$$

$$AM = 27.326,00 \times 0,4301948 = 11.755,50 \text{ U.A.}$$

$$AS = 11.755,50 \times 0,9 = 10.579,95 \text{ U.A.}$$

$$CA = 11.755,50 \times 0,10 = 1.175,55 \text{ U.A.}$$

$$EA = 13.663,00 - 1.175,55 = 1.907,50 \text{ U.A.}$$

Sector IV

Superficie: 32.967,00 m²

$$AO = 32.967,00 \times 0,5 = 16.483,50 \text{ U.A.}$$

$$AM = 32.967,00 \times 0,4301948 = 14.182,23 \text{ U.A.}$$

$$AS = 14.182,23 \times 0,9 = 12.764,01 \text{ U.A.}$$

$$CA = 14.182,23 \times 0,10 = 1.418,22 \text{ U.A.}$$

$$EA = 16.483,50 - 14.182,23 = 2.301,27 \text{ U.A.}$$

Sector V

Superficie: 75.455,00 m²

AO = 75.455,00 x 0,5 = 37.727,50 U.A.

AM = 75.455,00 x 0,4301948 = 32.460,35 U.A.

AS = 32.460,35 x 0,90 = 29.214,31 U.A.

CA = 32.460,35 x 0,10 = 3.246,04 U.A.

EA = 37.727,50 - 32.460,35 = 5.267,15 U.A.

Total Sectores

Superficie: 198.978,00 m²

AO = 198.978,00 x 0,5 = 99.489,00 U.A.

AM = 198.978,00 x 0,4301948 = 85.599,30 U.A.

AS = 85.599,30 x 0,90 = 77.039,37 U.A.

CA = 85.599,30 x 0,10 = 8.559,93 U.A.

EA = 99.489,00 - 85.599,30 = 13.889,70 U.A.

Cálculo AOs **(0,3 puntos)**

Cálculo AMs **(0,3 puntos)**

Cálculo ASs **(0,3 puntos)**

Cálculo CAs **(0,3 puntos)**

Cálculo EAs **(0,3 puntos)**

Definiciones:

- (Art. 59.2 de la LOUA). Se entiende por **aprovechamiento objetivo** la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo. **(0,3 puntos)**.
- (Art. 59.4 de la LOUA). Se entiende por **aprovechamiento medio** la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos. **(0,3 puntos)**.
- (Arts. 59.3, 54.1.c para SUO y 55.2.B para SUNC, de la LOUA). Se entiende por **aprovechamiento subjetivo** la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido

urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos. Se determina aplicando a la superficie de dicho terreno o finca originaria el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto. **(0,3 puntos)**

- (Art. 54.2.b de la LOUA). Se entiende por **cesión de aprovechamiento** la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto, que corresponde al municipio o Administración actuante. **(0,3 puntos)**

- (Art. 54.2.c de la LOUA). Se entiende por **exceso de aprovechamiento** el destinado a compensar a los propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico. Se determina por la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el aprovechamiento medio. **(0,3 puntos)**.

C) Calcular la superficie de Sistema General adscrito a cada Sector, redondeando los resultados a la centésima (Máximo 0,60 puntos).

Solución:

- Sup. Sistema Gral. Adscrito = Sup. Sector x Total Sup. Sistema Gral. / Total Sup. Sectores

Sector I

$$\text{S.G. Adscrito} = 36.885,00 \times 32.287,00 / 198.978,00 = 5.985,12 \text{ m}^2$$

Sector II

$$\text{S.G. Adscrito} = 26.345 \times 32.287,00 / 198.978,00 = 4.274,85 \text{ m}^2$$

Sector III

$$\text{S.G. Adscrito} = 27.326 \times 32.287,00 / 198.978,00 = 4.434,03 \text{ m}^2$$

Sector IV

$$\text{S.G. Adscrito} = 32.967 \times 32.287,00 / 198.978,00 = 5.349,36 \text{ m}^2$$

Sector V

$$\text{S.G. Adscrito} = 75.455 \times 32.287,00 / 198.978,00 = 12.243,64 \text{ m}^2$$

TOTAL SUP. SISTEMAS GENERALES

$$\Sigma \text{ Sup. S.G. Adscritos} = 32.287,00 \text{ m}^2$$

D) Calcular para cada una de las Unidades de Ejecución del Sector I "Alcornocal" los siguientes parámetros urbanísticos (Máximo 0,90 puntos):

- **Edificabilidad neta de las parcelas del Sector, redondeando el resultado a la diezmillonésima.**

- **Aprovechamiento Objetivo teórico y real, redondeando los resultados a la centésima.**

Solución:

- Edificabilidad de parcela neta (Aprov. Obj. Sector / Σ Parc. Netas Sector):

(0,3 puntos)

$$\text{EN} = 0,909214158 \text{ U.A./m}^2$$

$$\text{Redondeo} = 0,9092142 \text{ U.A./m}^2$$

- Aprovechamiento Objetivo teórico (= Superficie U.E. x AO):

(0,3 puntos)

$$\text{U.E. 1} = 3.377,00 \text{ U.A.}$$

$$\text{U.E. 2} = 7.937,50 \text{ U.A.}$$

$$\text{U.E. 3} = 7.128,00 \text{ U.A.}$$

$$\text{Total AO teórico} = 18.442,50 \text{ U.A.}$$

- Aprovechamiento Objetivo real (= Superficie Parcela neta U.E. x Edif. Neta EN):

(0,3 puntos)

$$\text{U.E. 1} = 3.036,78 \text{ U.A.}$$

$$\text{U.E. 2} = 8.189,29 \text{ U.A.}$$

$$\text{U.E. 3} = 7.216,43 \text{ U.A.}$$

$$\text{Total AO real} = 18.442,50 \text{ U.A.}$$

E) Teniendo en cuenta la superficie de Sistema General adscrito al Sector I "Alcornocal", calcular el aprovechamiento y superficie de parcela neta, en cada una de las Unidades de Ejecución del Sector, que corresponde a los propietarios del Sector, al Ayuntamiento y a los propietarios del suelo correspondiente a los Sistemas Generales, redondeando los resultados a la centésima (Máximo 2,40 puntos).

Solución:

Datos de partida, tomados del ejercicio anterior:

- Aprovechamiento Objetivo real (= Superficie Parcela neta U.E. x Edif. Neta EN):

(0,3 puntos)

$$\text{U.E. 1} = 3.340 \times 0,9092142 = 3.036,78 \text{ U.A.}$$

$$\text{U.E. 2} = 9.007 \times 0,9092142 = 8.189,29 \text{ U.A.}$$

$$\text{U.E. 3} = 7.937 \times 0,9092142 = 7.216,43 \text{ U.A.}$$

$$\text{Total AO real} = 18.442,50 \text{ U.A.}$$

Cálculo del Aprovechamiento Medio:

- Aprovechamiento Medio (= Superficie U.E. x AM):

(0,3 puntos)

U.E. 1 =	2.905,54 U.A.
U.E. 2 =	6.829,34 U.A.
U.E. 3 =	6.132,86 U.A.
Total AM =	15.867,74 U.A.

Cálculo del Exceso de Aprovechamiento:

- Exceso de Aprovechamiento (= A.Objetivo real – A. Medio):

(0,3 puntos)

U.E. 1 =	131,24 U.A.
U.E. 2 =	1.359,95 U.A.
U.E. 3 =	1.083,57 U.A.
Total EA =	2.574,76 U.A.

Propietarios del Sector. Aprovechamiento y superficie de parcela neta:

- Aprovechamiento Subjetivo (= Aprovechamiento Medio x 0,90):

(0,3 puntos)

U.E. 1 =	2.614,99 U.A.
U.E. 2 =	6.146,41 U.A.
U.E. 3 =	5.519,57 U.A.
Total AS =	14.280,97 U.A.

- Superficie de parcelas = Aprovechamiento Subjetivo / Edificabilidad Neta (EN):

(0,3 puntos)

U.E. 1 =	2.876,10 m ²
U.E. 2 =	6.760,14 m ²
U.E. 3 =	6.070,70 m ²
Total S =	15.706,94 m ²

Ayuntamiento. Aprovechamiento y superficie de parcela neta:

- Cesión de Aprovechamiento (= 10% A. Objetivo real)

(0,3 puntos)

	U.E. 1 =	303,68 U.A.
U.E. 2 =	818,93 U.A.	
U.E. 3 =	721,64 U.A.	
Total CA =	1.844,25 U.A.	

- Superficie de parcelas = Cesión de Aprovechamiento / Edificabilidad Neta (EN):

(0,3 puntos)

U.E. 1 =	334,00 m ²
U.E. 2 =	900,70 m ²
U.E. 3 =	793,70 m ²
Total S =	2.028,40 m ²

Propietarios de los Sistemas Generales adscritos. Aprovechamiento y superficie de parcela neta:

- 90% del Exceso de Aprovechamiento (EA):

(0,3 puntos)

U.E. 1 =	118,11 U.A.
U.E. 2 =	1.223,95 U.A.
U.E. 3 =	975,22 U.A.
Total 90% EA =	2.317,28 U.A.

- Superficie de parcelas = 90% del Exceso de Aprov. / Edificabilidad Neta (EN):

(0,3 puntos)

U.E. 1 =	129,90 m ²
U.E. 2 =	1.346,16 m ²
U.E. 3 =	1.072,60 m ²
Total S =	2.548,66 m ²

SUPUESTO PRÁCTICO DOS (Máximo 1,50 puntos)

CUESTIONES PLANTEADAS

A) ¿Entiende ajustada a derecho la reserva de zona verde prevista en el Plan Parcial para dicho el Sector VII "Malvasía"? Razone su respuesta. (0,5 puntos).

- Art. 17 de la LOUA: Estándares mínimos de ordenación urbanística.
- Arts. 17.1.2ª.a) y b): Como mínimo el 10% de la superficie del sector se destinará a parques y jardines, pudiendo el instrumento de planeamiento establecer un porcentaje superior.
- Por tanto, se entiende ajustada a derecho.

B) ¿Puede destinarse a zona verde la totalidad del terreno de un propietario que carece de otra superficie edificable en el mismo sector? ¿Cabe la estimación de las alegaciones presentadas por el Sr. Huerta? (0,5 puntos).

- Puede destinarse a zona verde o a cualquier sistema general o dotación la totalidad del terreno de un propietario dentro de un sector.
- El propietario tiene derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie de su finca el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto (art. 54.1.c) de la LOUA).
- El derecho se hace efectivo una vez aprobado el Plan Parcial, a través del proyecto de reparcelación.
- Los terrenos correspondientes al aprovechamiento deberán serle adjudicados, de ser posible, en el mismo sector y, de no serlo, en otros sectores con excedentes de aprovechamientos para compensar a estos propietarios afectados.
- Por tanto, se desestimarán las alegaciones presentadas.

C) Indique el órgano competente para aprobar inicial y definitivamente el Plan Parcial. (0,5 puntos).

- Aprobación inicial: el Alcalde, art. 21.1.j) de la Ley de Bases de Régimen Local.
- Aprobación definitiva: el Pleno, art. 22.2.c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

SUPUESTO PRÁCTICO TRES (Máximo 1,00 punto)

CUESTIONES PLANTEADAS

A) El Alcalde le pide asesoramiento en relación a la edificación aislada de uso residencial. Razone y fundamente su respuesta. (0,5 puntos).

- Edificación ejecutada sin licencia que no se ajusta a la ordenación territorial y urbanística (uso residencial no permitido en suelo no urbanizable, excepto de vivienda unifamiliar aislada vinculada a explotación agrícola).
- Edificación sin terminar. Antigüedad: 9 años.
- No se han adoptado las medidas de PLU en plazo previsto en el art. 185 de la LOUA.
- Edificación en parcelación ilegal en SNU.

Por tanto:

- No cabe legalización.
- Es inatacable jurídicamente, por prescripción del plazo de 6 años.
- El art. 3.1.B.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regulan las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, permite la declaración de la edificación asimilada a fuera de ordenación.
- La modificación de la LOUA mediante la ley 6/2016, de 1 de agosto, permite la declaración de AFO a edificaciones asentadas en una parcelación urbanística, concretamente a las edificaciones aisladas de uso residencial y la parcela sobre la que se asientan, no al resto de parcelas, al resultar en este caso también de aplicación la limitación temporal de 6 años prevista en el artículo 185.1 de la LOUA.
- Se deberá tramitar expediente de asimilado al régimen de fuera de ordenación, no pudiendo obtenerse licencia de ocupación.

B) El Alcalde le pide asesoramiento en relación al cuarto de aperos. Razone y fundamente su respuesta. (0,5 puntos).

- Es una edificación aislada terminada con anterioridad a la ley 19/1975, de 2 de mayo, y que no posee licencia urbanística para su ubicación en suelo no urbanizable.
- Por tanto, en virtud del art. 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, se asimilará en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística (si se mantiene en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenía a la entrada en vigor de la ley y no esté en situación legal de ruina urbanística).
- Art. 6.3 del D 2/2012: para las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, que no cuenten con licencia urbanística, se deberá recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación.
- Art. 7.2 del D 2/2012: para las edificaciones disconformes con la ordenación territorial y urbanística vigente, que no cuenten con licencia urbanística, se deberá recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación.



Pza.de España, 1
11560 TREBUJENA (Cádiz)
Correo electrónico: personal@trebujena.com
Teléfono: 956 39 50 28 Ext. 538-531

- Art. 6.4 del D 2/2012: para las edificaciones que cuenten con licencia urbanística o con la referida certificación acreditativa procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

- Art. 7.4 del D 2/2012: para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación con certificación acreditativa procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.