



## PRUEBAS SELECTIVAS PARA UNA BOLSA DE ARQUITECTO SUPUESTO PRÁCTICO nº 1

En un municipio de 60.000 habitantes, un área homogénea de suelo urbano consolidado con uso característico residencial (vivienda libre), ordenado mediante una figura de planeamiento general aprobado conforme a la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, tiene las siguientes características básicas:

<u>Superficie total (m2)</u>	<u>2.500.000</u>
<u>Suelo de redes públicas supramunicipales (m2)</u>	<u>46.766</u>
<u>Suelo de redes públicas generales (m2)</u>	<u>747.630</u>
<u>Suelo de redes públicas locales (m2)</u>	<u>250.000</u>
<i>de las cuales, viario local(m2)</i>	<i>150.000</i>
<i>zona verde local(m2)</i>	<i>100.000</i>
<u>Edificabilidad residencial total (m2e)</u>	<u>350.000</u>
<i>de la cual, Vivienda libre(m2e)</i>	<i>200.000</i>
<i>viv. protegida(m2e)</i>	<i>150.000</i>
<u>Edificabilidad comercial (m2e)</u>	<u>150.000</u>
<u>Edificabilidad lucrativa total (m2e)</u>	<u>500.000</u>
<u>Número de viviendas (uds)</u>	<u>3.000</u>
<i>de las cuales, Viviendas libres (uds)</i>	<i>1.700</i>
<i>vivi. protegidas (uds)</i>	<i>1.300</i>
Coeficientes de ponderación	
<u>Residencial libre (uso característico)</u>	<u>1</u>
<u>Residencial protegida</u>	<u>0,8</u>
<u>Comercial</u>	<u>1,2</u>

### APARTADO A.

El propietario de una parcela de uso comercial con su edificabilidad agotada plantea una alteración del planeamiento que le permita construir 100 viviendas (50 libres y 50 protegidas) con una edificabilidad total de 15.000 m2, repartida al 50% entre ambas tipologías. No se requiere reforma o renovación de la urbanización.

#### **1) Ante qué tipo de actuación nos encontramos. Clasifíquela en función de las alteraciones que se plantean y señale la legislación de aplicación. (1 punto)**

Nos encontramos ante una actuación de dotación, con cambio de uso no residencial a residencial y con incremento de edificabilidad, regulada en el artículo 19.bis 2.d) 5ª de la LSCM 9/01 como desarrollo de lo establecido en el artículo 7.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

**2) ¿Qué instrumento de planeamiento habrá de redactarse? ¿Cuál sería el órgano competente para su aprobación definitiva? Justifique la respuesta. (3 puntos)**

El artículo 35.1 señala que las determinaciones estructurantes, con carácter general, se establecen y alteran por los instrumentos de planeamiento general. El órgano competente para la aprobación de una figura de planeamiento general es el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid. (art. 61.1)

Al estar en un ámbito ordenado previamente por un instrumento adaptado a la LSCM 9/01, se puede tramitar mediante un Plan Especial conforme al artículo 50 y aprobarlo el Pleno del Ayuntamiento, que es el órgano competente para su aprobación conforme al artículo 61.4 de la LSCM 9/01, por tratarse de un municipio con una población de derecho superior a 15.000 habitantes.

El apartado 1 del artículo 50 señala entre las funciones de los planes especiales “modificar la ordenación establecida en el suelo urbano”, y el apartado 4, que podrán alterar las determinaciones estructurantes, basándose en los principios establecidos en el artículo 3 y con los límites establecidos en los artículos 34 y 35.

El artículo 34 señala en su apartado 3 que las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas, con carácter general, por los instrumentos de planeamiento general y, en su caso, por los planes especiales.

El artículo 35.2 de la LSCM 9/01 establece que el señalamiento de los usos globales, coeficientes de edificabilidad y aprovechamientos unitarios son determinaciones estructurantes.

El artículo 35 señala en su apartado 5 que los cambios de uso característica de una o varias parcelas, así como los incrementos de edificabilidad, con un máximo del un 15% pueden ampararse mediante un Plan Especial.

La disposición adicional 5ª de la LSCM 9/01 impide modificar determinaciones estructurantes en suelo urbano mediante planes especiales si el ámbito territorial en que se incardinan no se encuentra ordenado con un instrumento de planeamiento aprobado en base a la citada Ley, o adaptado a la misma conforme se establece en la D.T. 3ª, apdo 5º. En este caso, el enunciado indica expresamente que el instrumento de planeamiento se aprobó conforme a la LSCM 9/01.

**3) En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento, calcule su cuantía y señale qué maneras se puede materializar la cesión? (2 puntos)**

La cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento se determinará atendiendo únicamente al incremento de edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento y se concretará en un 5 por ciento del referido incremento. (art. 19 bis 4 de la LSCM 9/1)

Incremento de edificabilidad media ponderada:

$$7.500 \times 1 = 7.500$$

$$7.500 \times 0,8 = 6.000$$

Incremento de edificabilidad media ponderada es 13.500 m<sup>2</sup>e

El 5% de 13.500 es = 675 m<sup>2</sup>e. Hay que ceder el suelo capaz de albergar 675 m<sup>2</sup>e en uso característico.

La cesión se puede materializar en terrenos, en su equivalente económico.

## APARTADO B

Sin tener en cuenta el anterior apartado, en el mismo ámbito el Ayuntamiento pretende establecer, en una parcela vacante de equipamiento público municipal, una red pública de viviendas de alquiler para jóvenes, con un total de 150 viviendas y una edificabilidad de 9.000 m<sup>2</sup>c. Considerando que procede de un sector de suelo urbanizable, conteste a las siguientes preguntas:

**4) ¿Cuándo se requiere la tramitación de alguna figura de planeamiento para llevar a cabo esta implantación de viviendas públicas en una parcela de equipamiento público? (2 puntos)**

La implantación de este uso requerirá la aprobación de un Plan Especial únicamente cuando sea preciso definir parámetros específicos de ordenación o parcelación que hagan viable dicha implantación. (art. 36.2.c) 2º.3)

Será de aplicación a este uso concreto la normativa de edificación aplicable al uso residencial en el ámbito y la normativa aplicable a viviendas públicas sujetas a un régimen de protección.

Al disponer el ámbito de actuación de viviendas libres y viviendas protegidas, se estima que no es preciso definir ningún parámetro adicional a través de ningún instrumento de planeamiento.

**5)Cuál sería la edificabilidad máxima permitida para estos supuestos. Razone la respuesta. (2 puntos)**

El incremento de edificabilidad no debe superar el 5% de la edificabilidad residencial del ámbito (art. 36.2.c) 2º.1.a))

Edificabilidad residencial 350.000 m<sup>2</sup>e, el 5% es 17.500 m<sup>2</sup> e