

## SOLUCIONARI PROVA 2

### SUPÒSIT 1

5

L'Ajuntament d'Olesa 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 3 de març de 2025 (anunci publicat al BOP el dia 5 de març), 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 2024, 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 2024 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 febrer de 2025, dictada en exercici de les facultats delegades per l'Alcaldia, s'ha atorgat una llicència d'edificació per construir una nova nau industrial.

**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, en quin moment s'han de sol·licitar i en quin termini? (2 punts)**

85.5 TRLUC simultàniament al tràmit d'informació pública i un mes.

~~1,5 punts~~ 2 punts / 10

**2. En l'àmbit A, els terrenys destinats a sistemes que haurà de preveure la modificació del POUM com a mínim són: (2,5 punts)**

100.3 TRLUC.

0 / 0

*En suelo urbano, cuando la modificación del planeamiento tiene por objeto la reordenación general de un ámbito que comporta la transformación global de los usos previstos por el planeamiento, ha de incorporar una reserva mínima de 22,5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial para zonas verdes, espacios libres públicos y equipamientos públicos. De esta reserva, se tiene que destinar un mínimo de 15 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial a zonas verdes y espacios libres públicos. Asimismo, se tiene que incorporar una reserva para zonas verdes, espacios libres públicos y equipamientos públicos de 7,5 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo destinado a otros usos. Estas reservas se aplican sobre la totalidad del techo edificable del ámbito. A los efectos anteriores, computan las reservas que se han obtenido o se han previsto para cualquier uso por razón del destino del ámbito en cuestión de acuerdo con el planeamiento anterior y se ha de aplicar lo que establece el artículo*

**3. De quina forma obtindrà l'Ajuntament els terrenys destinats a sistemes que concreti la modificació del POUM? (2 punts)**

34. 7 i 8 TRLUC

1,5 / 0,75

7. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública, si son comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación, se adquieren mediante cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de lo que establece el artículo 156. Si hay que avanzar la obtención de la titularidad pública y la ocupación directa regulada por el mencionado artículo no es suficiente, se puede también efectuar una actuación aislada expropiatoria, en cuyo caso la Administración adquirente se subroga en los derechos y los deberes de la persona que era propietaria.

8. Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos públicos que no sean comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación se pueden adquirir mediante la actuación expropiatoria que corresponda

**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? (2,5 punts)**

43.1 b) TRLUC

0 / 0

b) En el caso de que mediante una modificación del planeamiento urbanístico general se establezca un nuevo polígono de actuación urbanística que tenga por objeto una actuación aislada de dotación a que hace referencia la disposición adicional segunda, el 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico que comporte la actuación de dotación respecto al aprovechamiento urbanístico atribuido a los terrenos incluidos en la actuación, salvo que la modificación del correspondiente planeamiento incremente el techo edificable del ámbito de la actuación, en cuyo supuesto dicho porcentaje es del 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico

**5. 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 reallotjament? Qui s'hauria de fer càrrec de les despeses corresponents al dret de reallotjament, en cas que aquest correspongui, en l'àmbit de la modificació del POUM a què fa referència el supòsit? (2 punts)**

Sí, 120.2 TRLUC 128 rluc

Comunitat reparcel·ladora, 120.3 trluc i 219 bis rlu

En el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, a la comunitat reparcel·ladora, al propietari o propietària únics, a la comunitat de béns que formuli reparcel·lació de comú acord o, si s'escau, al concessionari de la gestió urbanística integrada.

**6. Com afecta la suspensió de l'atorgament de llicències acordada als drets derivats del certificat d'aprofitament urbanístic obtingut en relació a la parcel·la 1 del supòsit? (2 punts)**

105 trluc, 20 rluc

1. Tothom pot demanar informes referits a l'aprofitament urbanístic o, en general, a les determinacions urbanístiques aplicables a una o unes finques concretes, a l'ajuntament competent, que ha de notificar els certificats en el termini d'un mes des de la presentació de la sol·licitud en el registre general de l'ajuntament. 2. El certificat de règim urbanístic a què es refereix l'apartat 1, si la finca objecte de consulta és edificable, té una vigència de sis mesos, a comptar des de la notificació a les persones interessades. Sens perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial, és preceptiu d'atorgar les llicències d'edificació que siguin sol·licitades en la forma establerta per la legislació de règim local dins aquest termini de vigència i que manquin de defectes ineluctables, sempre que el projecte s'ajusti a les normes vigents en el moment de la sol·licitud del certificat, d'acord amb el contingut d'aquest. En aquest supòsit, la sol·licitud de la llicència no es veu afectada per la suspensió potestativa de llicències regulada per l'article 73.1. 3. Els certificats de règim urbanístic, en cas que es refereixin a finques que no siguin susceptibles d'obtenir llicència directament, i també els informes a què fa referència l'article 75 tenen una vigència de sis mesos, i l'alteració, dins d'aquest termini, de les determinacions i previsions que es facin constar en aquests documents, pot donar dret a les persones titulars del dret d'iniciativa a la indemnització de les despeses en què hagin incorregut per l'elaboració dels projectes que esdevinguin inútils.

**7. L'actuació que preveu la modificació del POUM al cas B que permet incrementar una planta als edificis existents, com es conceptua urbanísticament? Raona la resposta. (2 punts)**

Transformació urbanística per dotació. Disposició adicional 2a III

1'5 punts / 2 punts.

0 punts.