

**TERCER EJERCICIO DE LAS PRUEBAS SELECTIVAS PARA EL ACCESO A
LA CATEGORÍA DE ARQUITECTO/A TÉCNICO/A DEL AYUNTAMIENTO DE
MADRID**

SUPUESTO PRÁCTICO N.º UNO

**CONDICIONES A TENER EN CUENTA PARA LA RESOLUCIÓN DEL
SUPUESTO:**

La documentación que se adjunta contiene toda la información necesaria, tanto gráfica como escrita, para contestar a las preguntas planteadas. En caso de discrepancias entre las medidas de las tablas de superficies y los planos, se considerarán válidos los datos de las tablas.

Esta documentación que se adjunta tiene las cotas y las superficies que interesan para las preguntas que se van a formular. No dispone de escala gráfica.

Si en la documentación adjunta se omitiese algún dato relevante, el opositor podrá realizar hipótesis y posterior valoración conforme a las mismas.

Se valorará el rigor analítico de las respuestas, así como los conocimientos generales y específicos pertinentemente incorporados a la resolución de los supuestos prácticos en las bases específicas del proceso selectivo de referencia.

Las respuestas deberán estar motivadas y se referirán al cumplimiento de los preceptos de la normativa urbanística sobre la que se cuestiona y demás legislación vigente que sea de aplicación.

Cuando una pregunta se refiera a un aspecto concreto, sólo se valorará el mismo, no puntuándose lo que se indique o conteste sobre aspectos ajenos a la pregunta.

En el enunciado de cada pregunta se especifica el valor de su puntuación según las condiciones descritas.

A la vista de la información facilitada y de la documentación gráfica que se acompaña, conteste a las siguientes preguntas de forma razonada, justificando la respuesta y, en su caso, citando la normativa de aplicación.

INFORMACIÓN PARA LA RESOLUCIÓN DEL SUPUESTO UNO.

PARTE PRIMERA. (PREGUNTA 1)

En el distrito “P”, existe una parcela en la que se emplaza una edificación deportiva de calidad que ocupa aproximadamente la mitad del suelo, proporcionando una oferta variada de actividades deportivas para toda la población, pero el resto de la parcela está en un estado de vacío y abandono, lo que dificulta gravemente la correcta accesibilidad, permeabilidad y comunicación de esta zona, delimitada por importantes vías de comunicación.

La entidad propietaria de la parcela presentó un escrito en el registro municipal, solicitando un estudio de la situación, por lo que tras el estudio de la iniciativa propuesta, el Ayuntamiento de Madrid ha considerado de interés la ejecución de una actuación de transformación urbanística para impulsar un proceso que permitirá: completar la estructura urbana en esta zona y ampliar en la ciudad la red de la infraestructura verde que se encuentra en el perímetro próximo del ámbito, por tratarse de una propuesta basada en el interés general y en los principios de desarrollo sostenible, protección ambiental, mejora del medio urbano y uso racional del suelo, eficiencia energética e integración en el paisaje construido del barrio.

- Ordenación urbanística vigente.

El Plan General vigente (en adelante PG97) clasifica estos terrenos como suelo urbano, asignándoles para su ordenación las condiciones particulares de la norma zonal 3, grado 1, nivel a de usos, y califica la parcela con el uso dotacional de servicios colectivos en su clase deportivo privado (DP). La parcela se regula según el artículo 7.9.6 de las normas urbanísticas (en adelante NNUU) del PG97. En cuanto al ámbito de gestión, se trata de una dotación privada consolidada.

No existen dotaciones públicas en la parcela, ámbito de planeamiento.

- Propuesta de planeamiento.

Partiendo de la ordenación establecida en el PG97, el Ayuntamiento de Madrid ha estimado oportuno dar solución y respuesta al problema de ciudad planteado sobre esta bolsa de suelo infrautilizado, para lo que se propone reconvertir parte del suelo de uso deportivo actual en nuevas redes públicas e implantar el uso residencial como cualificado característico del ámbito, para lo que se propone establecer nuevas determinaciones de ordenación urbanística, delimitando el ámbito como una nueva área de planeamiento específico (APE), que se constituirá como un único ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado.

En consonancia con el artículo 37 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), este único ámbito de actuación constituye un área homogénea, siendo sus límites elementos estructurantes de la ordenación urbanística.

- Protección del Patrimonio Histórico.

En el ámbito no se incluye ningún edificio ni ningún elemento singular catalogado, por lo que no se afecta a elementos del Catálogo de Elementos Protegidos del PG97.

PREGUNTA 1 (TOTAL HASTA 4 PUNTOS)

1.1. Según lo previsto por la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo en la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), la actuación que se propone sobre este espacio urbano, ¿a través de que instrumento de planeamiento debería formalizarse? Justifique la respuesta y señale los documentos mínimos necesarios del instrumento de planeamiento que se proponga. **Contestación (hasta 0,50 puntos).**

1.2. Desde el punto de vista de la legislación básica estatal, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU15), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, ¿cómo debe ser calificada la actuación de transformación urbanística que definiría el planeamiento propuesto?. Justifique la respuesta en relación con la LSCM, respecto al régimen urbanístico del suelo. **Contestación (hasta 1,50 puntos).**

1.3 Según el TRLSRU15 desarrolle los deberes derivados de la actuación de transformación urbanística que se propone. ¿Sería necesaria la reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública? No se piden cálculos numéricos de cesiones. **Contestación (hasta 1,50 puntos).**

1.4 Una vez aprobada definitivamente el planeamiento, y establecida, por tanto, la completa ordenación estructurante y pormenorizada del ámbito, puede iniciarse el proceso de ejecución del planeamiento de conformidad con lo previsto en el artículo 78.1 de la LSCM.

Desarrolle esquemáticamente las fases desde la aprobación definitiva del planeamiento hasta la obtención de las preceptivas licencias urbanísticas. **Contestación (hasta 0,50 puntos).**

INFORMACIÓN PARA LA RESOLUCIÓN DEL SUPUESTO UNO.

PARTE SEGUNDA (PREGUNTAS 2, 3 y 4).

Por encontrarse en el entorno próximo de la actuación anterior, la propiedad del inmueble ubicado en la calle A, exterior calle 30, ha solicitado la tramitación de un Plan Especial (en adelante PE) para la implantación del uso alternativo dotacional de servicios colectivos, en su clase de equipamiento privado, categoría bienestar social en edificio exclusivo, en sustitución del uso industrial implantado, manteniéndose la totalidad de la superficie edificada existente, en aplicación de las determinaciones del artículo 8.9.17.1, apartado c) ii) de las NNUU del PG97.

El Ayuntamiento ha considerado procedente, como consecuencia de las cesiones derivadas del exceso de edificabilidad, previstas en la legislación urbanística respecto a la atribuida normativamente por el planeamiento, que la cesión correspondiente a las redes públicas locales se formalice mediante la entrega de suelo o edificabilidad en un complejo inmobiliario en el ámbito de este planeamiento.

Para el desarrollo de esta actuación urbanística se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. **Estado de la edificación.** La edificación se encuentra, salvo vicios ocultos, en un aparente buen estado de conservación. Desde el punto de vista estructural su estado es correcto. Los acabados, así como muchos de los elementos constructivos que compartimentan las estancias gozan de unas calidades aceptables, con excepción de las ventanas que precisan en general de su sustitución. Desde el punto de vista de las instalaciones, su estado es deficitario, pues han quedado obsoletas y no acordes con las normativas actuales ni con las tecnologías de los tiempos.

Se trata de un inmueble situado entre medianerías, con un total de 6 plantas repartidas en planta sótano para garaje-aparcamiento, planta baja que ocupa la totalidad del solar, tres plantas superiores retranqueadas respecto al lindero posterior y una última planta que ocupa únicamente una zona lateral de la edificación para sala de máquinas del ascensor. Durante años en el edificio se ubicó una fábrica de ropa y actualmente se encuentra desocupado en todas sus plantas.

2. **Parámetros urbanísticos de la edificación.** Los datos concretos sobre la superficie construida y computable de la edificación, recogidos en la licencia de nueva planta para uso industrial y licencia de primera ocupación, que coinciden con la realidad del edificio, son los siguientes:

	SUPERFICIES CONSTRUIDAS (m ²)	SUPERFICIES EDIFICADAS m ²
TOTAL BAJO RASANTE	486,00	-----
TOTAL SOBRE RAÑANTE	1.640,60	1.511,71
TOTAL EDIFICACIÓN	2.126,60	1.511,71

La edificación objeto de PE cumple con la definición dada por el **artículo 6.6.18 de las NNUU “Clase de edificios”**, el cual señala que *tienen la consideración de edificio existente, entre otros, “los edificios contruidos al amparo de licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General”*.

3. Determinaciones del PG97.

- Norma zonal 9 grado 1º según su plano de ordenación.
- Superficie de parcela 486,00 m²s:
 - Frente de 18,00 m con la calle A.
 - Lindero lateral derecho de 26,50 m con finca medianera.
 - Lindero lateral izquierdo de 27,50 m con finca medianera.
- Anchura de la calle menor de 12 m.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA QUE SE APORTA:

Planos de obras a realizar:

- 1- Planta sótano
- 2- Planta baja
- 3- Planta primera
- 4- Planta segunda
- 5- Planta tercera
- 6- Planta torreón

PREGUNTA 2 (TOTAL HASTA 2 PUNTOS)

2.1. Según la propuesta de planeamiento descrita donde se pretende materializar la totalidad de la superficie edificada del edificio, calcule la edificabilidad máxima permitida para la implantación del uso alternativo pretendido, según el artículo 8.9.17.1.c de las NNUU del PG97 y el incremento de edificabilidad de la propuesta. **Contestación (hasta 0,50 puntos).**

2.2. El PE deberá detallar y cuantificar los deberes legalmente exigibles para la implantación en la parcela del uso alternativo dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento privado, categoría bienestar social, en aplicación de las determinaciones del artículo 8.9.17.1, apartado c) ii), de las NNUU del PG97.

De acuerdo con la propuesta planteada, cuantifique los deberes legales de cesión correspondientes, por la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento, derivados de la actuación de dotación que se propone de conformidad con los artículos 7.1.b) y 18.2.a) del TRLSRU15.

Para ponderar el incremento de edificabilidad propuesto se utilizarán los coeficientes de ponderación previstos en las NNUU del PG97 para el suelo urbano que son, para el uso industrial 0,63, y para el uso dotacional 0,63. **Contestación (hasta 1,50 puntos).**

PREGUNTA 3 (TOTAL HASTA 2 PUNTOS)

3.1. La propuesta para la implantación del uso alternativo dotacional de servicios colectivos, en su clase de equipamiento privado, categoría bienestar social, prevé un aforo de 80 usuarios no dependientes, lo que obliga a llevar a cabo modificaciones en las distribuciones espaciales del edificio con el fin de cumplir un estricto programa funcional y mejorar los sistemas de protección contra incendios y las medidas de seguridad para la evacuación del centro.

La intervención prevista se refleja claramente en la documentación gráfica que se aporta, la cual consistirá en:

- Eliminar una parte de los forjados de los suelos de las plantas segunda, tercera y cubierta, para generar un patio de luces en el interior del edificio y dotar a los futuros espacios interiores de la necesaria iluminación y ventilación natural.
- Cerramiento del hueco del montacargas y ampliación del hueco del ascensor, en todas las plantas, para lograr la accesibilidad a todos los puntos del edificio.
- Redistribución de espacios interiores, además de actualizar las instalaciones existentes.

- Los huecos actuales de las fachadas exteriores serán objeto de modificación para adaptarlos a la nueva distribución del edificio. Se sustituirán las carpinterías exteriores existentes y se sanearán y pintarán las fachadas.

De acuerdo con la intervención prevista, defina el régimen de obras propuesto según el artículo 1.4.8 “obras en los edificios” de las NNUU del PG97.

Contestación (hasta 0,50 puntos).

3.2. La edificación existente en la parcela dispone de más edificabilidad que la asignada por la norma zonal para la implantación del uso alternativo pretendido, en consecuencia, su régimen de obras y de usos se encuentra restringido por las determinaciones previstas sobre situaciones preexistentes en el artículo 2.3.3.2 de las NNUU del PG97 para edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa.

De acuerdo con el régimen de obras propuesto anteriormente, señale si se trata de obras y de usos permitidos en esta situación de fuera de ordenación.

Contestación (hasta 0,50 puntos).

3.3. En la planta sótano del edificio se propone la ubicación de la dotación obligatoria de garaje aparcamiento y los cuartos de instalaciones. Calcule la dotación de plazas de aparcamiento para vehículos automóviles necesaria según los estándares establecidos en las NNUU del PG97 para la implantación del uso alternativo pretendido. ¿Existen circunstancias o condicionantes según el artículo 7.5.8 de las NNUU del PG97, para que el Ayuntamiento pudiera eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento al edificio? Razone su respuesta. **Contestación (hasta 1 punto).**

PREGUNTA 4 (TOTAL HASTA 2 PUNTOS)

4.1. De acuerdo con la documentación gráfica facilitada, ¿cumple el edificio proyectado las exigencias básicas de seguridad especificadas en el Documento Básico SUA 9 “Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación”? Enumere de manera motivada los incumplimientos si existiesen.

Contestación (hasta 1 punto).

4.2. ¿Sería necesario informe preceptivo en materia de protección contra incendios según la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid para concesión de la preceptiva licencia para la implantación del uso dotacional propuesto? ¿Sería necesario disponer de un Plan de Autoprotección? Conteste de forma razonada citando la normativa de aplicación en ambas preguntas.

Contestación (hasta 1 punto).