



Ajuntament de  
Vilassar de Mar

### Procés ordinari concurs oposició: Arquitecte

Dia 21/11/2024

Prova pràctica: consisteix a resoldre els dos casos pràctics proposats.

Durada màxima de la prova: 180 minuts (3 hores).

Puntuació de la prova: 10 punts, 5 punts màxim per cada cas pràctic.

Puntuació mínima per superar l'exercici: 5 punts (eliminatòria).

Extensió màxima: 4 cares de full DIN A4 per cas pràctic.

El tribunal valorarà la claredat d'idees, la sistemàtica en el plantejament, la precisió i el rigor dels conceptes, la capacitat de síntesi, el domini i actualització professional.

### Cas pràctic 1

El propietari de la finca situada a la ronda de Ponent 2-6, actualment amb un habitatge en ús i amb una nau en desús, ambdues construccions implantades legalment d'acord amb la llicència que li va ser concedida número 85/1980, proposa el següent:

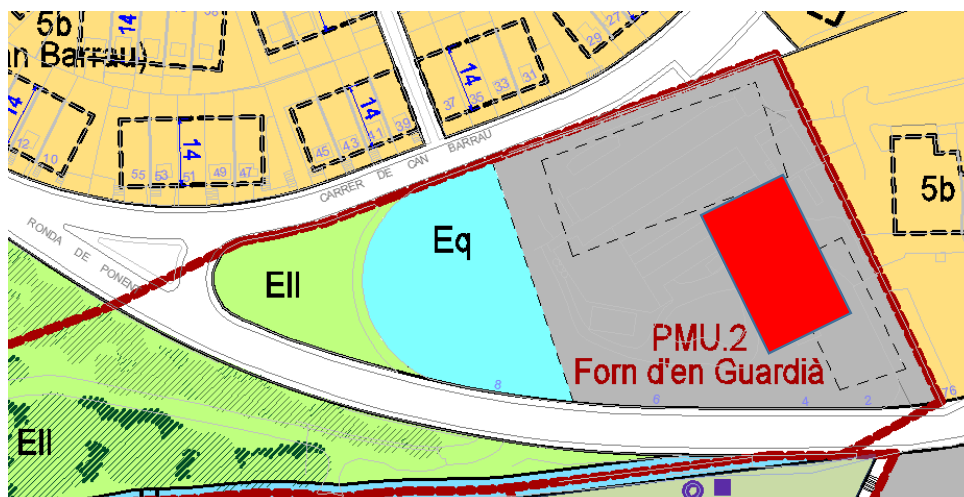
- Instal·lar dues pistes de pàdel a la part marcada en vermell al plànol adjunt
- A la nau existent voldria fer:
  - o Una instal·lació de generació d'energia basada en fonts renovables a la coberta.
  - o Adequació de la nau com a vestidors i lavabos per a les pistes de pàdel.

Per dur a terme l'actuació proposada el propietari necessita adequar el terreny per instal·lar les dues pistes de pàdel, adequar l'interior de la nau existent i col·locar a la coberta de la nau 20 plaques fotovoltaïques, sense la tramitació prèvia del PMU.2.

**Es sol·licita:** emetre informe tècnic en relació a si la instal·lació de les dues pistes de pàdel, l'adequació del terreny, l'adequació interior de la nau i la instal·lació de generació d'energia basada en fonts renovables és possible. Quin és el procediment a seguir i quina documentació tècnica es requereix.

Ajuntament de  
Vilassar de Mar

### PLÀNOL NORMATIU POUM



### EXTRACTE NORMATIVA POUM (aplicable per resoldre el cas)

#### Art. 167. PMU 2 – FORN D'EN GUARDIÀ

1.- Es delimita el pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat PMU- Forn d'en Guardiola per tal per tal d'ordenar l'edificació i els usos dins aquest àmbit. L'ordenació del pla de millora urbana haurà de respectar o reubicar l'habitatge familiar que hi ha situat en l'extrem nord-est del sector.

2.- Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 13.614 m<sup>2</sup>

Índex d'edificabilitat brut: 0,241 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per a usos residencials.

Es preveurà la reserva d'un 30% del sostre total, per a habitatges de protecció pública, amb un 20% per HPO de règim general, i un 10% per HPC.

Densitat: S'estableix un màxim de 32 habitatges totals.

Usos admesos: Els previstos en l'Art. 123 per a la zona d'Illles d'Eixample.

3.- Cessions mínimes:

Equipaments: 11% de l'àmbit del sector

Espais lliures: 41% de l'àmbit del sector

Viari: L'espai viari inclòs dins el sector

10% de l'aprofitament urbanístic del sector

4.- Obligacions: urbanització de l'espai lliure.

5.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i es programa la seva execució en el primer sexenni.

6.- Mesures correctores ambientals: En el cas que s'hagin desenvolupat en el passat alguna de les activitats potencialment contaminants, recollides en l'annex 1 del Reial decret 9/2005, caldrà donar compliment a les determinacions d'aquesta norma.



Ajuntament de  
Vilassar de Mar

### **Art. 123. Illes d'eixample. Condicions d'ús.**

Els usos permesos són:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Allotjament col·lectiu.
- Hoteler.
- Restauració.
- Petits mitjans i grans establiments comercials.
- Petits, mitjans i grans establiments comercials singulars.
- Oficines.
- Taller artesanal i taller petit.
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers.
- Administratiu públic
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Esportiu
- Sociocultural
- Recreatiu Subtipus 1a, Tipus 2 i Tipus 3
- Aparcament

### **Art. 68. Edificacions auxiliars i instal·lacions esportives.**

(...)

2.- Instal·lacions esportives:

Es permet la instal·lació en el solar d'instal·lacions esportives, piscines, frontons, pistes de tennis i anàlegs, com a instal·lacions a l'aire lliure que no computaran a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació. S'admetrà que aquestes instal·lacions se situïn dintre de la franja de terrenys fixada com a separació de l'edificació als límits de parcel·la, sempre que l'alçada de les seves tanques sigui com a màxim la fixada per les tanques de la parcel·la.





Ajuntament de  
Vilassar de Mar

## Cas pràctic 2

Com a arquitecte municipal heu fet una inspecció en una finca situada en sòl no urbanitzable i heu aixecat acta dels fets constatats, la qual es transcriu a continuació juntament amb informació referida a les comprovacions que es poden fer en el despatx abans o després de la inspecció.

**Es sol·licita:** un cop feta l'acta com a arquitecte municipal, cal que feu informe tècnic referit als fets constatats i en relació amb l'obertura d'un possible expedient de protecció de la legalitat urbanística que tingui en consideració els fets reflectits a l'acta i els comprovats posteriorment a despatx.

### Supòsit per a la realització de l'exercici:

Les actuacions comprovades NO corresponen a obres o actuacions que siguin manifestament il·legalitzables.

A més el vostre regidor planteja algunes preguntes respecte de l'assumpte per tal d'informar la resta de l'equip de govern.

Aquest exercici es puntua amb 4 punts per a la realització de l'informe i 1 punt per les respostes a les preguntes del regidor a raó de 0,2 punts per pregunta resposta correctament i -0,05 punts per resposta incorrecta.

### Acta d'inspecció urbanística

**Data:** 20-11-2024 Hora: 10:00

#### **Identificació de la finca on es realitza la inspecció:**

Polígon 151 Finca 12 de Vilassar de Mar

UTM x=448429 y=4595585

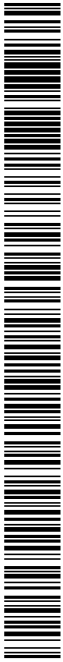
**Inspector:** Nom de l'inspector, arquitecte municipal.

#### **Altres persones presents:**

Sr. *Propietari primer*, propietari dels terrenys i promotor de les obres.

#### **Descripció de les actuacions d'inspecció realitzades:**

S'ha realitzat una inspecció visual en la qual s'han pres fotografies i s'han mesurat alguns elements.





Ajuntament de  
Vilassar de Mar

### **Descripció dels fets constatats durant la inspecció:**

S'han dut a terme diverses actuacions per condicionar uns terrenys per a una activitat de visites virtuals, per fer-ho s'han executat:

#### **Actuació C**

A la mateixa finca A, foto 3, s'ha condicionat el que sembla una zona de recepció de visitants distribuïda com una aula, amb el condicionament lleuger del terreny per l'esbrossada, anivellació amb mitjans mecànics lleugers d'esplanació i compactat, estesa d'una capa de sauló i la col·locació d'unes roques de grans dimensions a tall de cadires i taula de presentació, marcat amb la lletra C en el plànol, d'uns 150 m2 de superfície.

#### **Actuació B**

S'han construït dues estructures amb roques de grans dimensions, foto 2, tallades en forma rectangular, que actuen a tall de "*porta d'entrada*" des del camí públic, marcat amb la lletra B en el plànol.

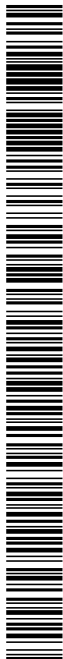
Tenen forma triangular les dues i estan formades per set filades de pedres d'uns 50 cm cada una que van reduint la seva llargada fins arribar a la última filada que està composta per una sola pedra, tenen una base d'uns 3,50 m a 4 metres i una alçada entre 3,5 i 4,0 metres. Estan formades en sec, sense aparentment elements de subjecció entre peces, i en alguns casos s'ha format un terraplè a la part posterior que actua com un contrafort però en d'altres no.

#### **Actuació A**

D'aquesta zona de recepció surt un camí, foto 1, d'uns 200 metres de llargada i quatre d'amplada, marcat amb la lletra A al plànol, format a l'interior del camp, aquest camí s'ha fet per la via d'esbrossar, anivellar i reblir el camp existent amb mitjans mecànics lleugers i delimitant el traçat amb petites pedres obtingudes de l'explanació.

#### **Actuació D**

S'està condicionant part d'un camp, foto 4, d'una superfície aproximada de 3000 m2, per la via d'esbrossar i segar tota la vegetació, l'explanació amb mitjans lleugers d'esplanació i compactat per eliminar irregularitats i el rebliment de forats, s'ha aportat una capa superficial de terres d'aportació (sauló o tot-u) per anivellar. S'ha tallat la vegetació existent, formada per una dotzena d'alzines sureres. D'acord amb les declaracions del promotor aquest espai es pensa destinar a aparcament dels vehicles dels visitants.





Ajuntament de  
Vilassar de Mar

Feta comprovació als registres municipals, per via telemàtica, s'ha constatat que no consta llicència o autorització de cap mena per a la realització de les esmentades actuacions.

### **Manifestacions efectuades per les persones presents**

El Sr. *Propietari Primer* afirma que:

- Que sap que no té autorització per fer-ho i que ni l'ha sol·licitada perquè no considera que hagi fet obres de cap mena, que és dins terrenys de la seva propietat i que l'ajuntament no és ningú per dir-li que pot fer a casa seva.
- Que el que ha fet ho ha fet amb el seu propi personal i mitjans i que no té cap tècnic que l'hagi assessorat en la seva execució o hagi dirigit les obres.
- Que ell pot obrir els camins que vulgui dins la seva finca i que el que hauria de fer l'ajuntament és arreglar el camí públic que encara està enfangat de l'última vegada que va ploure i es va desbordar, com cada vegada que plou, la riera.
- Que es tracta de construccions fetes amb materials naturals, les pedres, i sense utilitzar cap mena d'elements de subjecció o de lligat.
- Que les actuacions fetes ho són per condicionar el seu terreny, que fins ara era un camp abandonat, en un espai per a un futur parc zoològic virtual on passejarà la gent amb vehicles. Que les pedres col·locades són per marcar l'accés i per crear una zona de rebuda on explicar l'activitat als visitants.
- Que no ha fet moviments de terres, només ha anivellat el terreny existent i ha reomplert alguns forats o rebaixat algunes parts.
- Que no farà res més fins a tenir autorització, que ho desmuntarà tot i que vol saber que ha de fer exactament per obtenir l'autorització.

### **Altres actuacions practicades**

S'adverteix al Sr. Propietari Primer que ha de cessar en la realització de les actuacions que està realitzant atès que no disposa de títol habilitant.

### **Signatures**

L'inspector

Altres persones presents

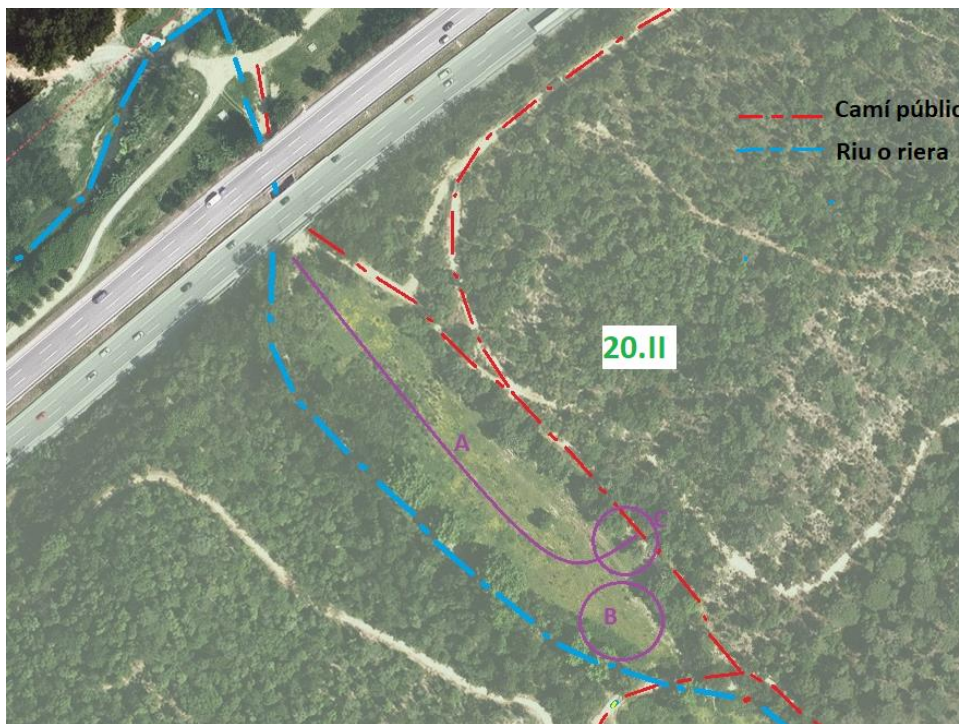






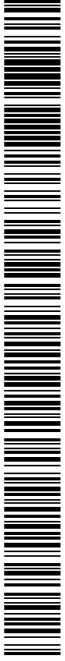
Ajuntament de  
Vilassar de Mar

**Planos a utilitzar pel cas pràctic:**



**Foto 1**





Ajuntament de  
Vilassar de Mar

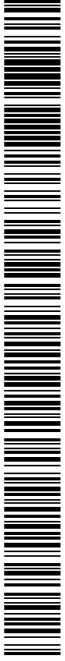


Foto 2



Foto 3





Ajuntament de  
Vilassar de Mar



Foto 4

---

**DADES DE TREBALL A L'EFECTE DE PREPARAR L'INFORME (NO FORMEN PART DE L'ACTA):**

**Dades obtingudes al despatx**

**Actuació A. Camí interior**

Els primers 50 metres de camí estan dins una distància de 100 metres de l'aresta exterior de l'autopista.

Qualificació: Zona 20.II

D'acord amb el visor de l'ACA aquesta part de la finca es troba en zona d'inundabilitat a 500, 100 i 10 anys, i dins la zona de flux preferent, a una distància d'entre 25 i 40 m de la llera de la riera.

**Actuació B. Porta d'entrada**

Està en el límit de la finca amb el camí públic.

Qualificació: Zona 20.II

El seu centre es troba a 100 metres de l'aresta exterior de l'autopista.



D'acord amb el visor de l'ACA aquesta part de la finca es troba en zona d'inundabilitat a 500, 100 i 10 anys, i dins la zona de flux preferent, a una distància de 50 m de la llera de la riera.

#### **Actuació C. Zona d'acollida**

Es troba a 200 metres de l'aresta exterior de l'explanació de l'autopista. No s'observen servituds d'altre tipus.

Qualificació: Zona 20.V

D'acord amb el visor de l'ACA aquesta part de la finca es troba en zona d'inundabilitat a 500, 100 i 10 anys, i dins la zona de flux preferent, a una distància de 30 m de la llera de la riera.

#### **Actuació D. Aparcament**

Es troba entre 20 i 100 metres de l'aresta exterior de l'explanació de l'autopista, propietat del Ministeri de Foment.

Qualificació: Zona 20.II

L'espai està travessat per una línia d'alta tensió, de xarxa elèctrica, i per un dels límits, coincidint amb aquest, transcorre un gasoducte d'Enagas.

---

#### **Dades urbanístiques**

Les finques on s'han dut a terme actuacions o obres tenen la següent classificació i qualificació urbanístiques d'acord amb el vigent text Refós de la Revisió del Pla General Municipal (TRPGM):

Classificació del sòl: Sòl no urbanitzable en règim extraordinari

Qualificació del sòl: Zona 20.II Zona forestal consolidada. (Actuació A i C)

Zona 20.V Zona d'entorn de rieres, torrents i equipaments  
(Actuació B)

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, classifica les finques afectades dins el sistema d'espais oberts i dins aquest com a espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari.

La zona 20 compren les àrees delimitades pel Pla especial de protecció del Parc i les determinacions urbanístiques aplicables són les indicades en aquest pla especial.

Pel que fa a **la zona 20.II Zona Forestal Consolidada, els usos admesos són:**

- Seran admesos els aprofitaments forestals compatibles amb un principi bàsic de conservació del bosc, de la seva qualitat i la del seu entorn. En aquest sentit, es podran realitzar accions i obres complementàries conduents a un aprofitament racional del bosc i les de conservació, tractament i millora forestal.
- Seran admeses les pràctiques ramaderes, sempre que aquestes no siguin causa de deteriorament, empobriment del bosc o d'erosió, d'acord amb el que estableix la legislació vigent i el que es disposa en la regulació general d'altres usos i activitats del Capítol 10 del present Pla Especial.





Ajuntament de  
Vilassar de Mar

- S'admet l'ús residencial en els edificis tradicionals existents i en les seves ampliacions d'acord amb la regulació general del Capítol 10 del present Pla Especial.
- S'admeten, en les edificacions existents, els usos següents:
  - o Artesanal, en petits tallers sempre que no produeixin emissió de fums, gasos, vapors, sorolls o vibracions que puguin resultar contaminants pel medi ambient, tenint en compte que no es podrà produir abocaments de residus sòlids o líquids contaminants.
  - o Restauració i bars.
  - o Residència en cases de pagès, segons la modalitat d'allotjament turístic regulada pel Decret 365/1983 de 4 d'agost de la Presidència de la Generalitat i l'Ordre de 6 d'octubre de 1983 del Departament de Comerç i Turisme que el desenvolupa, admetent-se, també els vinculats als càmpings, masies i àrees de lleure, d'acord amb el que s'estableix a l'article 60 del present Text Normatiu.
  - o Docents, socials, culturals, esportius i recreatius, sempre que no comportin instal·lacions a l'exterior incompatibles amb les finalitats del Pla i siguin autoritzats per la Diputació de Barcelona.
  - o Els usos públics establerts en la xarxa bàsica d'equipaments del Pla Especial.

#### Pel que fa a la **Zona 20.V Zona d'entorn de rieres, torrents i equipaments**,

Els usos admesos són els següents:

- S'admet la continuïtat dels usos agrícoles existents, sempre que no comportin contaminació de les aigües i abocament de terres o altres materials al llit públic, i es subjectin a la regulació establerta en el capítol 5 d'aquest Text Normatiu per a la Zona Agrícola.
- S'admet en aquests terrenys el conreu d'arbres de creixement ràpid.
- S'admeten els aprofitaments forestals sempre que no comportin abocament de branques o altres materials al llit públic, no comprometin el manteniment dels valors botànics, faunístics i hidrològics existents i se subjectin a la regulació del capítol 2 per a la Zona Forestal Consolidada.
- S'admet el pas de camins sempre que això no comporti la modificació, alteració o interrupció del recorregut fet per les aigües de les rieres i torrents.
- S'admet la construcció d'embassaments sempre que l'altura del dic no superi els 5 metres i la seva localització no alteri fonamentalment el conjunt d'ecosistemes de la riera o el torrent o causi un impacte paisatgístic que no pugui ser corregit.
- Es prohibeix expressament en aquesta Zona l'ampliació de les edificacions existents i els moviments de terres que no siguin necessaris per a la construcció de nous camins o la recuperació i manteniment dels ja existents.
- Així mateix, es prohibeix la localització de noves infraestructures i instal·lacions que alterin els espais territorials integrats en aquesta àrea.

Els actes d'ús i construcció que es realitzin en aquesta zona, a més d'obtenir les autoritzacions previstes en la legislació d'aigües, queden subjectes a informe preceptiu del projecte tècnic per la Diputació de Barcelona, que haurà d'avaluar el compliment de les condicions esmentades en els paràgrafs anteriors.





Ajuntament de  
Vilassar de Mar

## Condicions del PTMB

Pel que fa als espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari definits al PTMB, aquesta classificació comprèn aquell sòl que, pels seus valors naturals i agraris o per la seva localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.

Els espais de protecció especial han de mantenir la condició d'espai no urbanitzat.

Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara de la legislació vigent, s'entén que els espais de protecció especial estan sotmesos a un règim especial de protecció i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial. Els plànols informatius complementaris assenyalen els valors que en cada cas han motivat la protecció especial.

L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea d'espais de protecció especial on s'ubicarien.

En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada, etc.– han de ser determinants en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial

---

### Preguntes curtes

És un cas força habitual que el regidor o algun responsable polític vulgui tenir informació respecte dels assumptes singulars per tal de poder informar a l'Alcaldia i la resta de l'equip de govern. Són cinc preguntes amb respostes alternatives que cal contestar amb la informació de que disposeu:

#### Pregunta 1. Això que ha fet en *Propietari Primer* és pot legalitzar?

- A. No, no es pot legalitzar en cap cas.
- B. Es pot legalitzar amb llicència d'obres de l'ajuntament d'acord amb el procediment de l'article 57 a 64 del Decret 64/2014.
- C. Es pot legalitzar amb l'aprovació d'un projecte d'actuació específica d'acord amb el procediment l'article 49 a 56 del Decret 64/2014.
- D. Cal modificar el planejament urbanístic per a permetre la legalització posterior dels usos i actuacions realitzats.







Ajuntament de  
Vilassar de Mar

**Pregunta 2. Quina tipificació tindria la infracció i quina sanció es pot arribar a imposar?**

- A. Lleu, d'acord amb l'article 215.a del TRLUC amb una sanció de fins a 3.000 Euros.
- B. Molt greu, d'acord amb l'article 213.a del TRLUC amb una sanció de fins a 150.000 Euros.
- C. Si ho legalitza, per la via que sigui, lleu d'acord amb l'article 216 del TRLUC i una sanció de 300 a 3000 Euros.
- D. Greu, d'acord amb l'article 214.a del TRLUC, amb una sanció de 300 a 150.000 Euros.

**Pregunta 3. Què passaria si el Sr. Propietari Primer retira totes els elements construïts i recupera l'estat inicial dels terrenys? Hem de imposar sancions?**

- A. No. No cal fer res.
- B. Cal imposar la sanció que pertoqui amb una reducció del 80% d'acord amb l'article 217 del TRLUC.
- C. Cal imposar la sanció que pertoqui sense cap tipus de reducció.
- D. Cal imposar la sanció que pertoqui amb una reducció del 50% d'acord amb l'article 217 del TRLUC.

**Pregunta 4. Que passa, a efectes de la restauració de la realitat física alterada, si el Sr. Propietari Primer es ven la finca a una tercera persona?**

- A. El responsable continua essent el Sr. Propietari Primer.
- B. El responsable passarà a ser el nou propietari en tots els aspectes.
- C. Els responsables passaran a ser el nou propietari i l'antic propietari com a promotor de les actuacions.
- D. L'ajuntament perd la possibilitat de sancionar.

**Pregunta 5. Si no ho legalitza. Que haurem de fer?**

- A. No podem fer res.
- B. Cal dictar una ordre d'execució dins el procediment de restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat contra el propietari primer en qualsevol cas.
- C. L'ajuntament ha de procedir a l'execució subsidiària de les mesures de restauració amb caràcter immediat.
- D. Cal dictar una ordre d'execució dins el procediment de restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat contra el propietari del sòl i les obres afectades.





## **Resolució Cas pràctic 1**

Els Serveis Tècnics d'aquest Ajuntament, d'acord amb el que disposa l'art. 188.3 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en resposta a la documentació presentada emeten el següent informe:

### **Normativa**

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Decret 179/1995, de 13 de juny, que aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis de les entitats locals (ROAS).
- Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- POUM
- Ordenances municipals vigents.

### **Antecedents**

D'acord amb la sol·licitud efectuada.....

### **Fonaments de dret /Consideracions**

El terreny es troba dins d'un sòl urbà delimitat per tant ens trobem dins dels supòsits de l'article 125 del TRLU:

“Inici de l'expedient de reparcel·lació

1. L'expedient de reparcel·lació **s'inicia quan s'aprova la delimitació del polígon d'actuació urbanística**, i s'ha d'executar mitjançant alguna de les modalitats del sistema de reparcel·lació.

2. **A partir de l'inici de l'expedient de reparcel·lació, i mentre no en posin en marxa els tràmits per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació, els terrenys afectats se subjecten al règim d'usos i obres provisionals.** Pel que fa a les edificacions existents **implantades legalment**, a més de les obres d'intervenció relatives a la demolició d'edificis que no estiguin protegits



per llurs valors o característiques específiques, s'hi poden executar les obres d'intervenció següents:

a) Si l'actuació urbanística no en requereix l'enderrocament, les obres d'intervenció que calguin per a conservar les edificacions en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús a què es destinen **o per a condicionar-les amb la finalitat de destinar-les a un ús provisional admès.**

b) Si l'actuació urbanística en requereix o en pot requerir l'enderrocament, les obres d'intervenció emparades en el règim d'usos i obres provisionals i de fora d'ordenació.

3. L'inici dels tràmits per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació comporta la suspensió automàtica de l'atorgament de qualsevol llicència urbanística en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística fins a la fermesa de l'aprovació definitiva del projecte esmentat.”

Per tant, les actuacions que es proposen, en trobar-se dins de Sòl apte per a la urbanització i cal donar compliment a l'article 53 i 54 del TRLU i als articles 65 a 70 del Decret 64/2014 RPLU.

### **Article 53 Usos i obres de caràcter provisional**

1. En els terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.

1 bis. En el cas que en els terrenys a què fa referència l'apartat 1 hi hagi prevista la gestió del planejament pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, es poden autoritzar nous usos de caràcter provisional a partir de la inscripció en el Registre de la propietat del projecte de reparcel·lació. Els usos autoritzats no poden tenir un termini de vigència superior als set anys a comptar de la data d'inscripció del projecte de reparcel·lació, i només es poden autoritzar en les finques edificades abans de l'inici del projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el planejament que s'executa, i sempre que no impedeixin la futura execució de les previsions. Les obres necessàries per al desenvolupament dels usos autoritzats amb caràcter provisional se sotmeten al règim establert per a les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació.

2. Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració



actuant, o quan hagi transcorregut el termini de vigència establert en l'acord d'autorització, sense que en cap cas els afectats tinguin dret a percebre indemnització.

3. Només es poden autoritzar com a usos provisionals:

a) L'emmagatzematge o el dipòsit simple i mer de mercaderies o de béns mobles.

b) La prestació de serveis particulars als ciutadans.

c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials que hi estiguin relacionades.

**d) Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals.**

e) L'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells.

f) En les construccions i les instal·lacions preexistents en sòl urbà, els usos admesos en la zona urbanística en què estiguin inclosos els terrenys que ocupen. Si aquestes construccions i instal·lacions estan en situació de fora d'ordenació, l'autorització pertinent d'usos i obres provisionals se subjecta a les determinacions d'aquest article amb les limitacions que estableix l'article 108.

**g) Instal·lacions de generació d'energia basades en fonts renovables.**

4. No es pot autoritzar en cap cas com a ús provisional el residencial ni, en sòl no urbanitzable, els usos disconformes amb aquest règim de sòl.

5. Només es poden autoritzar com a **obres provisionals les vinculades als usos provisionals a què fa referència l'apartat 3** i les vinculades a activitats econòmiques preexistents.

Aquestes obres **han de ser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial**. La naturalesa de les obres provisionals de nova planta no ha de dificultar la restitució dels terrenys a llur estat original.

#### **Art. 54 TRLUC Procediment per a l'autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional**

1. Les sol·licituds d'autorització d'usos i obres provisionals a què fa referència l'article 53.1, 2, 3, 4 i 5 han de contenir, a més dels requisits exigits per la legislació aplicable en matèria de procediment administratiu comú i en matèria de règim local, **els documents següents:**

**a) La memòria justificativa del caràcter provisional dels usos i les obres.**

**b) L'acceptació pels propietaris i els gestors o explotadors dels usos i les obres en virtut del contracte d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic de**





**cessar els usos i de desmuntar o enderrocar les obres quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització per aquest concepte ni per la finalització del contracte d'arrendament o de qualsevol altre negoci jurídic.**

**c) El compromís de les persones esmentades de reposar la situació alterada pels usos i obres sol·licitats al seu estat originari.**

2. Si la sol·licitud presentada compleix els requisits a què fa referència l'apartat 1, l'ajuntament que pertoqui **l'ha de sotmetre al tràmit d'informació pública pel termini de vint dies i, simultàniament, ha de sol·licitar l'informe corresponent a la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui**, que l'ha d'emetre en el termini màxim de dos mesos. L'ajuntament no pot autoritzar els usos i les obres provisionals sol·licitats si aquest informe és desfavorable.

3. L'autorització d'usos i obres provisionals resta supeditada a:

**a) La constitució de les garanties necessàries per a assegurar la reposició de la situació alterada al seu estat originari.**

b) La condició resolutòria que els compromisos acceptats pels interessats siguin també acceptats expressament pels nous propietaris i pels nous gestors o explotadors dels usos i les obres en virtut de contracte d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic que els succeeixin.

4. Les condicions sota les quals s'atorga l'autorització d'usos i obres provisionals, acceptades expressament pels destinataris, **s'han de fer constar en el Registre de la Propietat**, de conformitat amb la legislació hipotecària. L'eficàcia de l'autorització resta supeditada a aquesta constància registral.

## Article 65 RPLU

### Sol·licituds

65.1 Les sol·licituds de llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals s'han de presentar amb la documentació següent:

**a) Memòria descriptiva i justificativa del caràcter provisional dels usos i les obres així com de les obres necessàries per reposar la situació que s'alteri al seu estat original, amb indicació dels pressupostos d'execució de les obres provisionals i de reposició.**

**b) Identificació precisa de la finca afectada pels usos i les obres, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.**



**c) Descripció i representació gràfica de les obres provisionals, amb indicació dels serveis urbanístics existents i els que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.**

65.2 Els documents a què fa referència l'apartat 1 s'han d'elaborar amb el grau de detall suficient per comprovar el caràcter provisional dels usos i les obres de conformitat amb el règim d'ús provisional del sòl.

**Article 70 Eficàcia**

70.1 L'eficàcia de les llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals resta supeditada al fet que les persones titulars acreditin davant l'administració municipal atorgant les circumstàncies següents:

**a) Constància en el Registre de la Propietat de conformitat amb la legislació hipotecària de les condicions sota les quals s'atorgui la llicència urbanística corresponent.**

**b) Constitució, per alguna de les formes admeses per la legislació de contractes del sector públic, de garantia suficient per assegurar la reposició de la situació que s'alteri al seu estat original. Aquesta garantia s'ha de constituir a disposició de l'administració atorgant per una quantia igual a la del pressupost de les obres de reposició.**

70.2 Els usos provisionals **han de cessar** i les obres provisionals s'han de desmuntar o enderrocar, **sense dret a indemnització**, quan ho acordi l'administració municipal, amb audiència de les persones interessades, per algun dels motius següents:

**a) Per haver-se complert la condició resolutòria de l'article 69.3.**

**b) Per haver transcorregut el termini temporal màxim pel qual es va atorgar la llicència urbanística corresponent.**

**c) Per tal d'executar les determinacions del planejament urbanístic, hagi transcorregut o no el termini temporal màxim pel qual es va atorgar la llicència urbanística corresponent.**

**Descripció de la sol·licitud i tipus de llicència**

Es sol·licita llicència urbanística municipal per a la instal·lació les dues pistes de pàdel, adequar l'interior de la nau existent i col·locar a la coberta de la nau 20 plaques fotovoltaïques.



## Conclusions

Caldrà aportar la documentació enumerada a l'apartat de consideracions del present informe.

L'arquitecta municipal,

Vilassar de Mar, en data de la signatura digital

## Criteris correcció informe:

Estructura d'informe

Fonaments de dret TRLU, RPLU

Citar les lleis i articles TRLU, RPLU

Detall de la documentació a aportar

Procediment informació: pública 20 dies simultàniament informe CTU

Cessament usos provisionals.

No increment de valor.



## Críteris de correcció

### Exercici 2. Prova pràctica. Cas 2

En el cas pràctic 2 es demanava la redacció d'un informe tècnic redactat a partir d'una inspecció urbanística de la qual es disposa acta i previ a l'inici del corresponent expedient de protecció de la legalitat urbanística.

Les bases de la convocatòria estableixen uns críteris bàsics a l'hora de valorar els exercicis:

- La claredat d'idees.
- Sistemàtica del plantejament.
- Precisió i rigor dels conceptes.
- Capacitat de síntesi.
- Domini i actualització professional

Aquests críteris bàsics s'han d'utilitzar per valorar els exercicis presentats pels aspirants considerant què es demanava i quina és la resposta tècnicament i jurídica correcta. Per això s'estableixen dos críteris generals de correcció:

- La correcció tècnica i jurídica dels exercicis d'acord amb el cas plantejat i les normes aplicables.
- La correcció formal del document produït d'acord amb l'estructura formal d'un informe tècnic destinat a assessorar un òrgan superior en l'inici d'un expedient.

La puntuació corresponent a la correcció formal del document no se sumarà a la de l'exercici en els casos que la correcció tècnica i jurídica no sigui suficient, com a orientació no s'hauria de sumar si no s'arriba al 50% dels punts en l'aspecte tècnic. Això per evitar atorgar punts a propostes tècnicament i jurídica totalment errònies o invàlides i, en canvi, diferenciar aquelles propostes tècnicament correctes i que a la vegada presenten una estructura correcta que les fa més intel·ligibles.

Per a la correcció dels exercicis dels aspirants s'utilitzaran els següents críteris relacionant els aspectes a valorar que defineixen les bases amb els apartats que ha de contenir un informe:





## Respecte de la correcció tècnica i jurídica dels exercicis

Als efectes de la correcció s'ha dividit la revisió en tres tipus d'informació:

- Els antecedents o fets i fonaments de dret, que serveixen per explicar les bases de l'informe.
- Les consideracions respecte d'aquests fets fetes utilitzant els fonaments de dret.
- Les conclusions que s'obtenen de les consideracions.

### Contingut dels antecedents i fonaments de dret

Es valora que l'informe redactat per l'aspirant:

- Indiqui el motiu d'inici de les actuacions.
- Identifiqui i citi l'acta d'inspecció i les conclusions bàsiques d'aquesta.
- Indiqui quin és el planejament aplicable.
- Indiqui quines són les normes aplicables.

### Contingut de les consideracions

Es valora la inclusió en les consideracions dels següents aspectes:

- Existència de possibles infraccions i descripció bàsica.
- Proposar l'obertura de procediment de restauració.
- Fer saber el caràcter legalitzable d'acord amb el planejament (116 D64/2014).
- Ordre suspensió provisional i immediata de les obres atès que s'estan fent obres, d'acord amb articles 116 i 118 del D64/2014.
- Obrir termini de 15 dies d'audiència, cal ratificar si s'escau l'ordre de suspensió passats aquests quinze dies (116 i 118 D64/2014).
- Requerir que en termini de dos mesos sol·liciti títol habilitant (116 D64/2016).
- En aquest cas cal aprovació PAE per implantar nous usos en SNU.
- Mesures de restauració que es podrien adoptar (116 D64/2014).
- Proposar la conveniència o no d'obrir procediment sancionador ara o esperar a finalitzar procediment de restauració.
- Informar tipificació inicial de les possibles infraccions, molt greus d'acord amb 213 TRLUC que podrien ser lleus per legalització efectiva per 216 TRLUC.
- Informar de la no prescripció de la infracció per ser SNU que el planejament ha de qualificar en virtut del TRLUC.

Es valora que es mencionin en aquestes consideracions els aspectes indicats i es fonamentin de forma precisa i clara com a base per a les conclusions.

### Conclusions de l'informe ( 30% puntuació exercici)

Es puntuarà la inclusió en les conclusions de les conclusions adoptades a la vista de les consideracions i referides als aspectes indicats en el punt anterior.

Aquest apartat es valorarà exclusivament quan l'exercici de l'aspirant presenti un apartat denominat conclusions o clarament identificat com a tal encara que sigui amb una

denominació equivalent i el seu contingut sigui el propi d'unes conclusions. Per a casos indefinits o sense una conclusió clara s'inclourà dins la valoració com a consideracions.

### **Estructura i presentació del document**

Es valorarà addicionalment que l'exercici que presenti un text estructurat en els apartats propis d'un informe tècnic, que el contingut d'aquests sigui correcte, estructurat, concís i amb un ordre i presentació adequats. No es valoren els exercicis que no hagin assolit un mínim de puntuació pel que fa als continguts atès que el que es busca és valorar primer els coneixements i segons la forma d'aplicar-los dels aspirants i no té sentit valorar una presentació, per bona que sigui, si els continguts són totalment erronis.

Es valorarà com a correcte l'exercici que presenti un text estructurat en els apartats propis d'un informe tècnic:

- Identificació del document i l'autor.
- Antecedents.
- Fonaments de dret.
- Consideracions.
- Conclusions.
- Signatura

Es considerarà com a vàlida l'existència dels apartats encara que sigui amb denominacions diferents i amb 0 punts la inexistència clara d'algun dels apartats, la no identificació d'unes conclusions es puntuarà amb 0 punts en qualsevol cas.

Es valorarà com a correcte que el contingut de cada apartat sigui el que correspon, és a dir als antecedents constin només fets reals i provats, les consideracions siguin realment això i les conclusions siguin clares, precises i concises.

En aquest apartat no es valora la correcció tècnica dels continguts de cada apartat, només la seva existència i que el text que incorporen es correspongui, és a dir, per exemple, no es valora negativament l'existència d'errors en les conclusions, només es valora que aquestes existeixin i tinguin forma de conclusions (sempre dins les limitacions inicials de puntuació mínima).

Es valorarà que el document segueixi l'ordre correcte i l'exposició seqüencial dels fets i consideracions. Que no existeixin salts o retrocessos en el discurs o en els apartats. Atès que es tracta d'un exercici realitzat a mà i en un temps delimitat, es valorarà com a correcte la correcció indicada clarament de l'ordre dels apartats, però incorrectament si no es fa cap indicació de què cal considerar un ordre correcte. La mera numeració dels apartats sense cap més indicació no és una indicació suficient si l'ordre físic no és el correcte.

Es valorarà l'adequada presentació del document, el seu compaginat, l'absència de faltes d'ortografia, ratllades, ordre en els textos.





### Preguntes curtes

És un cas força habitual que el regidor o algun responsable polític vulgui tenir informació respecte dels assumptes singulars per tal de poder informar a l'Alcaldia i la resta de l'equip de govern. Són cinc preguntes amb respostes alternatives que cal contestar amb la informació de que disposeu:

#### **Pregunta 1. Això que ha fet en *Propietari Primer* és pot legalitzar?**

- A. No, no es pot legalitzar en cap cas.
- B. Es pot legalitzar amb llicència d'obres de l'ajuntament d'acord amb el procediment de l'article 57 a 64 del Decret 64/2014.
- C. Es pot legalitzar amb l'aprovació d'un projecte d'actuació específica d'acord amb el procediment l'article 49 a 56 del Decret 64/2014.**
- D. Cal modificar el planejament urbanístic per a permetre la legalització posterior dels usos i actuacions realitzats.

#### **Pregunta 2. Quina tipificació tindria la infracció i quina sanció es pot arribar a imposar?**

- A. Lleu, d'acord amb l'article 215.a del TRLUC amb una sanció de fins a 3.000 Euros.
- B. Molt greu, d'acord amb l'article 213.a del TRLUC amb una sanció de fins a 150.000 Euros.
- C. Si ho legalitza, per la via que sigui, lleu d'acord amb l'article 216 del TRLUC i una sanció de 300 a 3000 Euros.**
- D. Greu, d'acord amb l'article 214.a del TRLUC, amb una sanció de 300 a 150.000 Euros.

#### **Pregunta 3. Què passaria si el Sr. Propietari Primer retira totes els elements construïts i recupera l'estat inicial dels terrenys? Hem de imposar sancions?**

- A. No. No cal fer res.
- B. Cal imposar la sanció que pertoqui amb una reducció del 80% d'acord amb l'article 217 del TRLUC.**
- C. Cal imposar la sanció que pertoqui sense cap tipus de reducció.

D. Cal imposar la sanció que pertoqui amb una reducció del 50% d'acord amb l'article 217 del TRLUC.

**Pregunta 4. Que passa, a efectes de la restauració de la realitat física alterada, si el Sr. *Propietari Primer* es ven la finca a una tercera persona?**

A. El responsable continua essent el Sr. *Propietari Primer*.

**B. El responsable passarà a ser el nou propietari en tots els aspectes.**

C. Els responsables passaran a ser el nou propietari i l'antic propietari com a promotor de les actuacions.

D. L'ajuntament perd la possibilitat de sancionar.

**Pregunta 5. Si no ho legalitza. Que haurem de fer?**

A. No podem fer res.

B. Cal dictar una ordre d'execució dins el procediment de restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat contra el *propietari primer* en qualsevol cas.

C. L'ajuntament ha de procedir a l'execució subsidiària de les mesures de restauració amb caràcter immediat.

**D. Cal dictar una ordre d'execució dins el procediment de restauració de la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat contra el propietari del sòl i les obres afectades.**

