

PREGUNTES Total 47 punts

1. L'any 2012, el Sr. Josep Bartomeu i Rosell, sense sol·licitar llicència a l'Ajuntament, va construir una edificació destinada a bar-restaurant en una parcel·la amb el següent règim urbanístic: **(total 15 punts)**

Segons el Pla Territorial Metropolità de Barcelona: Espais Oberts, Sòl No urbanitzable de Protecció Especial.

Segons el PGOU de Collbató: Sòl No Urbanitzable de Protecció Especial de la Muntanya de Montserrat.

El dia 30 de desembre de 2021, l'Ajuntament rep denúncia dels Agents Rurals respecte l'existència d'aquesta construcció. Assabentat dels fets, el Regidor d'Urbanisme us formula les següents preguntes:

- a) Identifiqueu alguna infracció urbanística? Quina? Qualifiqueu-la com a lleu, greu o molt greu. **(4 punts)**

Resposta:

Sí, existeix la següent infracció urbanística:

Article 213. Infraccions urbanístiques molt greus.

Són infraccions urbanístiques molt greus:

a) Els actes de parcel·lació urbanística, d'urbanització, d'ús del sòl i el subsol i d'edificació contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en terrenys que el planejament urbanístic classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que es disposa per l'article 32.a, o en terrenys situats en qualsevol classe de sòl que el planejament urbanístic reserva per a sistemes urbanístics generals o bé per a sistemes urbanístics locals d'espais lliures, sistema viari o d'equipaments comunitaris esportius públics.

Puntuació:

1.25 punts per indicar que existeix una infracció urbanística

1.5 punts per indicar que es tracta d'una infracció urbanística per acte contrari al planejament en SNU d'especial protecció

1.25 punts per indicar que és una infracció urbanística molt greu

- b) De quina potestat disposa l'Ajuntament per actuar respecte la construcció de referència? El seu exercici és al lliure arbitri dels òrgans de govern? A quines mesures o actuacions dóna lloc l'exercici de l'esmentada potestat? **(5 punts)**

D'acord amb l'article 199 del TRLUC:

Article 199. Procediments de protecció de la legalitat urbanística.

1. Totes les accions o les omissions que presumptament comportin vulneració de les determinacions contingudes en aquesta Llei, en el planejament urbanístic o en les ordenances urbanístiques municipals, subjectes a sanció de conformitat amb el que estableixen aquesta Llei i el reglament que la desenvolupi, han de donar lloc a les actuacions administratives necessàries per a aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.

2. La potestat de protecció de la legalitat urbanística és d'exercici preceptiu. L'exercici d'aquesta potestat dona lloc a la instrucció i la resolució d'un procediment o de més d'un que tenen per objecte, conjuntament o separadament, l'adopció de les mesures següents:

a) La restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat.

b) La imposició de sancions.

c) La determinació dels danys i els perjudicis causats.

Per tant, la potestat de què disposa l'Ajuntament és la potestat de protecció de la legalitat urbanística, l'exercici de la qual és preceptiu i inclou l'adopció de les tres mesures indicades a l'article 199.2 TRLUC.

Puntuació

1,75 punts per indicar que la potestat de què disposa l'Ajuntament és la de protecció de la legalitat urbanística

1,75 punts per indicar que el seu exercici és preceptiu i no queda al lliure arbitri dels òrgans de govern

1.5 punts per indicar de les mesures (0,5 punts per cadascuna) que inclou l'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística

c) Considereu la construcció legalitzable? Creieu que ha operat la prescripció i, per tant, aquesta no es pot perseguir? **(3 punts)**

La construcció és manifestament il·legalitzable per tractar-se de SNU d'especial protecció (espais lliures).

D'acord amb l'article 207.3 TRLUC l'acció de restauració i l'ordre dictada de restauració no prescriuen mai en relació amb les vulneracions de la legalitat urbanística que es produeixen en terrenys que el planejament urbanístic destina al sistema urbanístic d'espais lliures públics o al sistema viari, o classifica o ha de classificar com a sòl no urbanitzable en virtut del que es disposa per l'article 32.a).

Puntuació:

1,5 punts per indicar que la construcció no és legalitzable

1,5 punts per indicar que l'ordre de restauració no prescriu mai respecte les construccions en SNU d'especial protecció

- d) A quines instàncies, fora de l'àmbit de l'Ajuntament, creieu que es pot o s'ha de comunicar l'existència de l'expedient que, en el seu cas, incoï l'Ajuntament? (3 punts)

Article 113. Inscripció en el Registre de la Propietat.

D'acord amb la legislació aplicable en matèria d'inscripció d'actes en el Registre de la Propietat, la resolució d'iniciació del procediment de protecció de la legalitat urbanística és inscriptible en el Registre esmentat. S'ha de promoure obligatòriament aquesta inscripció quan la resolució d'iniciació faci referència a actes que comportin la creació de noves finques registrals, ja siguin de parcel·lació, reparcel·lació, obra nova o constitució d'un règim de propietat horitzontal. En cas que s'hagi inscrit la resolució d'iniciació, s'ha de comunicar al Registre de la Propietat la resolució ferma en via administrativa que posi fi al procediment, a aquest efecte pertinent de conformitat amb la seva legislació reguladora.

Article 148. Concurrència amb il·lícit penal.

148.1 Si, en la tramitació d'un procediment sancionador, es considera que els fets poden ser constitutius d'il·lícit penal, l'òrgan competent per a incoar-lo els ha de comunicar a l'autoritat judicial i al Ministeri Fiscal.

Per tant, s'ha de comunicar al Registre de la Propietat, Ministeri Fiscal i Autoritat Judicial

Puntuació:

1 punts per indicar que cal comunicar-ho al Registre de la Propietat

1 punts per indicar que cal comunicar-ho al Ministeri Fiscal

1 punts per indicar que cal comunicar-ho a l'Autoritat Judicial.

2. L'Ajuntament de Collbató està redactant un nou POUM i es vol delimitar un Polígon d'actuació urbanística (PAU) on implantar: **(Total 17 punts)**

- Sistema d'espais lliures d'una superfície mínima de 1.500m², sistema d'equipaments comunitaris d'us docent (escola bressol) de, com a mínim, 2500m² de sòl i la vialitat que sigui necessària.

- Sòl d'aprofitament privat, amb la zonificació d'eixample suburbà, clau 4, corresponent a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, per poder materialitzar una superfície de sostre d'aproximadament 7.000 m², amb els següents paràmetres urbanístics: alçada màxima reguladora de 12,40 m, corresponents a PB+3PP sense àtics ni entresòls. El front mínim de la parcel·la o façana mínima serà de 5 metres. La profunditat edificable màxima en plantes pis serà de 15 metres.

Es preveu la seva execució en el primer quadrienni, per mitjà del sistema de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

Els terrenys compresos al polígon són de tres propietaris diferents: Lluís Guardiola i Valverde, propietari del 57% dels terrenys, Carles Valdés i Ramos, propietari del 23% dels terrenys i Jordi Piqué i Gasol, propietari del 20%.

- a) Indiqueu quins requisits s'han de tenir en compte per delimitar els polígons d'actuació urbanística **(2.25 punts)**

Article 118.3 TRLUC.

Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:

- a) Que per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
- b) Que, dins del mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, respecte als beneficis i les càrregues, i permetin fer un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.
- c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

Puntuació

0,75 punts per indicar cada requisit

- b) Una vegada aprovat el POUM, podria l'Ajuntament obtenir de manera anticipada els terrenys afectats a sistema d'equipaments comunitaris d'ús docent? Quins requisits són necessaris per a tramitar-ho? Quins efectes té respecte les persones propietàries? **(5.75 punts)**

Article 156. Definició, tramitació i efectes.

1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys que, sent afectats pel planejament urbanístic a qualsevol mena de sistema urbanístic, general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic. L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el si d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concrets.

2. Per a tramitar l'ocupació directa cal:

- a) Justificar la necessitat.
- b) Observar el principi de publicitat.
- c) Notificar-ho individualment a les persones afectades.
- d) Atorgar l'acta d'ocupació i certificar el contingut, amb l'aplicació de les determinacions de la legislació hipotecària sobre aquesta matèria

Puntuació

2.25 punts per indicar que es pot obtenir anticipadament els terrenys a través de l'ocupació directa

0,25 punts per indicar cada requisit del art 156.2

2,5 punts per indicar que l'ocupació directa comporta el reconeixement de l'Ajuntament del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el si del polígon d'actuació.

- c) La reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als quals s'estableix aquest sistema d'actuació. Quines finalitats té? **(5 punts)**

Article 130 RLU:

a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.

b) La regularització de les finques per a adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.

c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.

d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el que estableix el planejament.

e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, en el seu cas, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

1 punts per cada finalitat

- d) El senyor Lluís Guardiola i Valverde no està interessat en el desenvolupament del sector. Hi ha alguna possibilitat de desenvolupament alternativa? Expliqueu-la breument **(4 punt)**

Podria canviar-se el sistema d'actuació a cooperació, en el qual, d'acord amb l'article 140 TRLUC:

1. Correspon formular el projecte de reparcel·lació a:

a) Els propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total reparcel·lable, dins dels tres mesos següents a l'aprovació de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

b) L'associació administrativa de cooperació, si ha estat constituïda, dins del termini que estableix la lletra a.

c) L'administració actuant, d'ofici o a instància o a proposta d'alguna de les persones propietàries afectades, si ni aquestes ni l'associació administrativa de cooperació no han exercit la seva prioritat o bé, havent formulat un projecte, i havent-se apreciat defectes, no els esmenen dins del termini que se'ls concedeixi.

2 punts per indicar l'alternativa C

2 punts per descriure l'alternativa

3. L'Ajuntament ha encarregat a un tècnic extern la redacció d'un projecte d'obra ordinària per a la reforma estructural de l'edifici consistorial, valorat en 753.000€, IVA exclòs. **(15 punts)**

La documentació que integra el projecte està formada per:

a) Una memòria en la qual es descriu l'objecte de les obres, que recull els antecedents i situació prèvia a aquestes, les necessitats a satisfer i la justificació de la solució adoptada, detallant-se els factors de tot ordre a tenir en compte.

b) Els plànols de conjunt i de detall necessaris perquè l'obra quedi perfectament definida, així com els que delimitin l'ocupació de terrenys i la restitució de servituds i altres drets reals, en el seu cas, i serveis afectats per la seva execució.

c) El plec de prescripcions tècniques particulars, on es fa la descripció de les obres i es regula la seva execució, amb expressió de la forma en què aquesta es durà a terme, les obligacions d'ordre tècnic que corresponguin al contractista, i la manera en què es durà a terme el mesurament de les unitats executades i el control de qualitat dels materials emprats i del procés d'execució.

d) Un pressupost, amb expressió dels preus unitaris i dels descomposts, en el seu cas, estat de mesuraments i els detalls precisos per a la seva valoració.

e) Un programa de desenvolupament dels treballs o pla d'obra de caràcter indicatiu, amb previsió, en el seu cas, del temps i cost.

f) Les referències de tota mena en què es fonamentarà el replanteig de l'obra.

a) A la vista del contingut del projecte, faríeu una valoració favorable de cara a la seva aprovació per l'òrgan competent? Raoneu la resposta. **(2 punt)**

No, com a mínim manca l'estudi de seguretat i salut o, en el seu cas, l'estudi bàsic de seguretat i salut, en els termes previstos en les normes de seguretat i salut en les obres (article 233LCSP).

1 punt per indicar que es valoraria desfavorablement

1 punt per indicar que manca l'estudi de seguretat i salut o estudi bàsic.

b) Quan és necessària la supervisió dels projectes d'obra? És preceptiva en aquest cas? **(2 punt)**

D'acord amb l'article 235 LCSP:

Abans de l'aprovació del projecte, quan el pressupost base de licitació del contracte d'obres sigui igual o superior a 500.000 euros, IVA exclòs, els òrgans de contractació hauran de sol·licitar un informe de les corresponents oficines o unitats de supervisió dels projectes encarregades de verificar que s'han tingut en compte les disposicions generals de caràcter legal o reglamentari així com la normativa tècnica que resultin d'aplicació per a cada tipus de projecte. La responsabilitat per l'aplicació incorrecta de les mateixes en els diferents estudis i càlculs s'exigirà de conformitat amb el que es disposa en l'apartat 4 de l'article 233 de la present Llei.

En els projectes de pressupost base de licitació inferior a l'assenyalat, l'informe tindrà caràcter facultatiu, tret que es tracti d'obres que afectin l'estabilitat, seguretat o estanquitat de l'obra i en aquest cas l'informe de supervisió serà igualment preceptiu.

0,5 punts per indicar que és preceptiva la supervisió quan la quantia del contracte sigui superior a 500.000€

0,5 punts per indicar que és preceptiva la supervisió quan les obres afectin l'estabilitat, seguretat o estanquitat de l'obra

1 punt per indicar que és preceptiva en aquest cas.

- c) Expliqueu quina és la diferència entre el replanteig del projecte i la comprovació del replanteig previ a l'inici de l'obra, segons la LCSP. **(5 punts)**

El replanteig del projecte (article 236 LCSP) és un tràmit que s'ha de complir abans de contractar l'obra i consisteix en comprovar la realitat geomètrica de l'obra i la disponibilitat dels terrenys precisos per a la seva normal execució, que serà requisit indispensable per a l'adjudicació en tots els procediments

En canvi, (article 237 LCSP), l'execució del contracte d'obres començarà amb l'acta de comprovació del replanteig. A tals efectes, dins del termini que es consigni en el contracte que no podrà ser superior a un mes des de la data de la seva formalització excepte casos excepcionals justificats, el servei de l'Administració encarregada de les obres procedirà, en presència del contractista, a efectuar la comprovació del replanteig fet prèviament a la licitació, estenent-se acta del resultat que serà signada per totes dues parts interessades, remetent-se un exemplar de la mateixa a l'òrgan que va celebrar el contracte.

2 punts per descriure el replanteig

2 punts per descriure la comprovació del replanteig

1 punt per diferenciar un i altre

- d) Aprovat definitivament el projecte, amb les correccions que s'escaiguin, i una vegada licitada i adjudicada l'obra, durant la seva execució, es planteja la necessitat d'introduir un nombre d'unitats realment executades per sobre de les previstes als amidaments del projecte, en un percentatge del 8%. És necessari tramitar una modificació contractual per executar aquests excessos d'amidament? I si el percentatge fos del 17%? Quins tràmits s'hauria de seguir per tal de modificar el contracte, en el seu cas? **(6 punts)**

4. Quan el Director facultatiu de l'obra consideri necessària una modificació del projecte i es compleixin els requisits que a aquest efecte regula aquesta Llei, recaptarà de l'òrgan de contractació autorització per a iniciar el corresponent expedient, que se substanciarà amb les següents actuacions:

- a) Redacció de la modificació del projecte i aprovació tècnica d'aquesta.
- b) Audiència del contractista i del redactor del projecte, per termini mínim de tres dies.
- c) Aprovació de l'expedient per l'òrgan de contractació, així com de les despeses complementàries precises.

No obstant això, no tindran la consideració de modificacions:

i. L'excés de mesuraments, entenent per tal, la variació que durant la correcta execució de l'obra es produeixi exclusivament en el nombre d'unitats realment executades sobre les previstes en els mesuraments del projecte, sempre que en global no representin un increment de la despesa superior al 10 per cent del preu del contracte inicial. Aquest excés de mesuraments serà recollit en la certificació final de l'obra.

5. Quan la tramitació d'una modificació exigeixi la suspensió temporal total de l'execució de les obres i això ocasioni greus perjudicis per a l'interès públic, el Ministre, si es tracta de l'Administració General de l'Estat, els seus Organismes Autònoms, Entitats Gestores i Serveis Comuns de la Seguretat Social i altres entitats públiques integrants del sector públic estatal, podrà acordar que continuïn provisionalment les mateixes tal com estigui previst en la proposta tècnica que elabori la direcció facultativa, sempre que l'import màxim previst no superi el 20 per cent del preu inicial del contracte, IVA exclòs, i existeixi crèdit adequat i suficient per al seu finançament.

L'expedient de continuació provisional a tramitar a aquest efecte exigirà exclusivament la incorporació de les següents actuacions:

- a) Proposta tècnica motivada efectuada pel director facultatiu de l'obra, on figuri l'import aproximat de la modificació, la descripció bàsica de les obres a realitzar i la justificació que la modificació es troba en un dels supòsits previstos en l'apartat 2 de l'article 203.
- b) Audiència del contractista.
- c) Conformitat de l'òrgan de contractació.
- d) Certificat d'existència de crèdit.
- e) Informe de l'Oficina de Supervisió de Projectes, en el cas que en la proposta tècnica motivada s'introduïssin nous preus. L'informe haurà de motivar l'adequació dels nous preus als preus generals del mercat, de conformitat amb el que s'estableix en l'apartat 3 de l'article 102.

En el termini de sis mesos comptats des de l'acord d'autorització provisional haurà d'estar aprovat tècnicament el projecte, i en el de vuit mesos l'expedient de la modificació del contracte.

Dins del citat termini de vuit mesos s'executaran preferentment, de les unitats d'obra previstes, aquelles parts que no hagin de quedar posterior i definitivament ocultes.

L'autorització del Ministre per a iniciar provisionalment les obres, que, si és el cas, únicament podrà ser objecte de delegació en els Secretaris d'Estat del Departament Ministerial, implicarà en l'àmbit de l'Administració General de l'Estat l'aprovació de la despesa, sense perjudici dels ajustos que hagin d'efectuar-se en el moment de l'aprovació de la modificació del contracte.

Les obres executades dins del termini de vuit mesos, seran objecte de certificació i abonament en els termes previstos en la present Llei amb la següent singularitat:

Les certificacions a expedir durant la tramitació de l'expedient modificat que comprenguin unitats no previstes en el projecte inicial prendran com a referència els preus que figurin en la proposta tècnica motivada, els abonaments de la qual tenen el concepte de pagaments a compte provisionals subjectes a les rectificacions i variacions que puguin resultar una vegada s'aprovi el projecte modificat, tot això, sense perjudici de les rectificacions i variacions que es produeixin en el mesurament final i sense suposar en cap forma, aprovació i recepció de les obres que comprenen.

2 punt per indicar que fins al 8% no és necessari

2 punt per indicar que amb el 17% si que és necessari

2 punt per indicar que cal redactar la modificació i aprovar-la tècnicament, cal donar audiència al contractista i redactors, per termini de 3 dies, indicar que cal aprovació per l'òrgan de contractació, indicar que cal aprovar les despeses complementàries. (0.4 per cada un)