



## Ajuntament de Celrà

### ANUNCI

Es procedeix a donar publicitat de les proves i criteris de correcció del procediment per a la cobertura definitiva d'una plaça i lloc de treball d'arquitecte/a (grup A1 i règim funcional) i constitució d'una borsa de treball mitjançant concurs oposició per via d'estabilització, exp. 1826/22.

### **PROVES I CRITERIS DE CORRECCIÓ**

#### **PREGUNTES AMB RESPOSTES CURTES 1 punt per pregunta màxim 10 punts.**

1. Descriu sintèticament una metodologia i enuncia quins factors intervenen en la determinació d'una secció tipus de pavimentació de calçades per a la circulació de vehicles

Tema 12

Instrucció carreteres: cal indicar els requisits per determinar intensitat de vehicles pesants i la qualitat del terreny

2. Indica la fórmules del valor residual estàtic amb i sense despeses d'urbanització pendents. Descriu els conceptes que hi intervenen

Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

Aquest coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor d'1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Podrà reduir-se fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars a municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Podrà augmentar-se fins a un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que per raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres



## Ajuntament de Celrà

característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

Vc = valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i la direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc tant per u.

PR = Prima de risc tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, és la darrera referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixarà en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges establerts al quadre de l'Annex IV d'aquest Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K establert a l'apartat 2 anterior, inclosa la prima de risc mateixa com a sumant de la totalitat de les despeses generals.

### 3. Enuncia els sistemes d'actuació urbanística i les seves modalitats

DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Article 121

Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:

a) De reparcel·lació.

b) D'expropiació.

2. El sistema de reparcel·lació a què es refereix l'apartat 1.a inclou les modalitats següents:

a) De compensació bàsica.

b) De compensació per concertació.

c) De cooperació.

d) Per sectors d'urbanització prioritària.

4. Recepció, termini de garantia i liquidació d'obres: qui ha de concorre, quin pot ser el resultat, en quins terminis?

Tema 3



## Ajuntament de Celrà

A la recepció de les obres a la seva terminació i als efectes establerts en la LCSP, concorre un facultatiu designat per l'Administració representant d'aquesta, el facultatiu encarregat de la direcció de les obres i el contractista assistit, si ho estima oportú, de facultatiu.

Dins el termini de tres mesos comptats a partir de la recepció, l'òrgan de contractació haurà d'aprovar la certificació final de les obres executades, que serà abonada al contractista a compte de la liquidació del contracte en el termini previst en aquesta llei.

Si es troben les obres en bon estat i d'acord amb les prescripcions previstes, el funcionari tècnic designat per l'Administració contractant i representant d'aquesta, les donarà per rebudes, aixecant-se la corresponent acta i començant aleshores el termini de garantia.

Quan les obres no es trobin en estat de ser rebudes es farà constar així a l'acta i el director d'aquestes assenyalarà els defectes observats i detallarà les instruccions precises fixant un termini per posar remei a aquells. Si transcorregut aquest termini el contractista no ho ha efectuat, se li pot concedir un altre nou termini improrrogable o declarar resolt el contracte.

El termini de garantia s'establirà al plec de clàusules administratives particulars atenent la naturalesa i complexitat de l'obra i no podrà ser inferior a un any llevat de casos especials.

Dins el termini de quinze dies anteriors al compliment del termini de garantia, el director facultatiu de l'obra, d'ofici o a instància del contractista redactarà un informe sobre l'estat de les obres. Si aquest és favorable, el contractista queda exonerat de tota responsabilitat, i es procedirà a la devolució o cancel·lació de la garantia, a la liquidació del contracte i, si escau, al pagament de les obligacions pendents que haurà de efectuar-se en el termini de seixanta dies.

### 5. Certificació d'obres: com i quan s'aplica, contingut mínim

Tema 2

Art 240 LCSP

Als efectes del pagament, l'Administració expedirà mensualment, en els primers deu dies següents al mes a què corresponguin, certificacions que compreguin l'obra executada conforme a projecte durant aquest període de temps, llevat de prevenció en contra al plec de clàusules administratives particulars, els abonaments dels quals tenen el concepte de pagaments a compte subjectes a les rectificacions i variacions que es produeixen en el mesurament final i sense suposar de cap manera, aprovació i recepció de les obres que comprenen

### 6. Tipologies d'obres locals ordinàries a efectes de redacció de projectes, segons regula el Reglament d'obres activitats i serveis del ens locals (ROAS).

Tema 32

a) Obres de primer establiment, reforma o gran reparació: Són obres de primer establiment les que donen lloc a la creació d'un bé immoble i de reforma abraça el conjunt d'obres d'ampliació, millora, modernització, adaptació, adequació o reforçament d'un bé immoble ja existent, quan afectin fonamentalment l'estructura resistent, la sustentació o la seguretat dels edificis i les instal·lacions, o suposin alteració del volum, tenen la qualificació de gran reparació





## Ajuntament de Celrà

b) Obres de reparacions menors: obres de reparació les necessàries per esmenar un dany produït en un bé immoble per causes fortuïtes o accidentals, que no revesteixin complexitat tècnica constructiva, per no ser necessàries obres arquitectòniques

c) Obres de conservació i manteniment: obres que tinguin per objecte fer front al deteriorament que es produeix pel simple transcurs del temps o per l'ús natural del bé les obres necessàries tindran la consideració d'obres de conservació i manteniment

7. Enuncia de forma ordenada segons la seva jerarquia el planejament territorial i urbanístic de caràcter general que afecta al municipi de Celrà

PTPCG'10

PDUSUG'10

PDUAC'21

PGO'99

8. Llicències urbanístiques d'obres: terminis de tramitació administrativa, efectes del silenci, termini d'execució de les obres i possibilitat de pròrrogues

Tema 33

Art 189 TRLUC

L'expedient s'ha de tramitar en el termini de dos mesos, silenci positiu sempre que no afecti a els actes següents:

- Els moviments de terra i les esplanacions dels terrenys en sòl no urbanitzable.
- Les obres de construcció, edificació i instal·lació de nova planta a sòl no urbanitzable o, en qualsevol classe de sòl, si són obres d'edificació de nova planta que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració de un projecte tècnic.
- La instal·lació provisional o permanent de cases prefabricades o instal·lacions similars en sòl no urbanitzable.
- La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que es derivi de la legislació de protecció del domini públic.
- Els que contravinguin la legalitat urbanística.

Totes les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, segons el principi de proporcionalitat. Si les llicències no els fixen, el termini per començar les obres és d'un any i el termini per acabar-les és de tres anys.

Les persones titulars duna llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini de finalització de les obres, i ho obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten d'una manera justificada abans d'esgotar-se els terminis establerts

9. Com adquireixen els immobles la consideració de béns culturals d'interès local?

Article 17

Catalogació de béns immobles



## Ajuntament de Celrà

[...]

-2 La competència per a la declaració de béns culturals d'interès local correspon al ple de l'ajuntament, en els municipis de més de cinc mil habitants, i al ple del consell comarcal, en els municipis de fins a cinc mil habitants. La declaració s'ha de dur a terme amb la tramitació prèvia de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural.

Disposicions addicionals

Primera

-1 Els béns radicats a Catalunya que hagin estat declarats d'interès cultural o hagin estat inclosos en l'Inventari General de Béns Mobles, d'acord amb la Llei de l'Estat 16/1985, del 25 de juny, del patrimoni històric espanyol, passen a tenir respectivament la consideració de béns culturals d'interès nacional i de béns catalogats. Els béns immobles que en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei estiguin inclosos en catàlegs de patrimoni cultural incorporats en plans urbanístics passen a tenir, llevat que siguin béns culturals d'interès nacional, la consideració de béns culturals d'interès local i queden inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català.

9.- Defineix la situació bàsica de sòl urbanitzat.

Reial Decret Legislatiu 7/2015, del 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

Article 21. Situacions bàsiques del sòl.

3. Es troba en la situació de sòl urbanitzat el que, estant legalment integrat en una malla urbana conformada per una xarxa de vials, dotacions i parcel·les pròpia del nucli o assentament de població de què formi part, compleixi alguna de les condicions següents:

a) Haver estat urbanitzat en execució del corresponent instrument d'ordenació.

b) Tenir instal·lades i operatives, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística aplicable, les infraestructures i els serveis necessaris, mitjançant la seva connexió en xarxa, per satisfer la demanda dels usos i les edificacions existents o previstos per l'ordenació urbanística o poder arribar a comptar amb ells sense altres obres que les de connexió amb les instal·lacions preexistents. El fet que el sòl sigui confrontant amb carreteres de circumval·lació o amb vies de comunicació interurbanes no comportarà, per si mateix, la seva consideració com a sòl urbanitzat.

c) Estar ocupat per l'edificació, en el percentatge dels espais aptes que determini la legislació d'ordenació territorial o urbanística, segons l'ordenació proposada per l'instrument de planificació corresponent.

4. També es troba en la situació de sòl urbanitzat, el inclòs als nuclis rurals tradicionals legalment assentats al medi rural, sempre que la legislació d'ordenació territorial i urbanística els atribueixi la condició de sòl urbà o assimilada i quan, de conformitat amb ella, comptin amb les dotacions, infraestructures i serveis requerits a aquest efecte.

10. Defineix la situació de fora d'ordenació dels edificis i usos. Enunciar Obres prohibides i admeses en els edificis en situació de fora d'ordenació.

DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.



## Ajuntament de Celrà

### Article 108

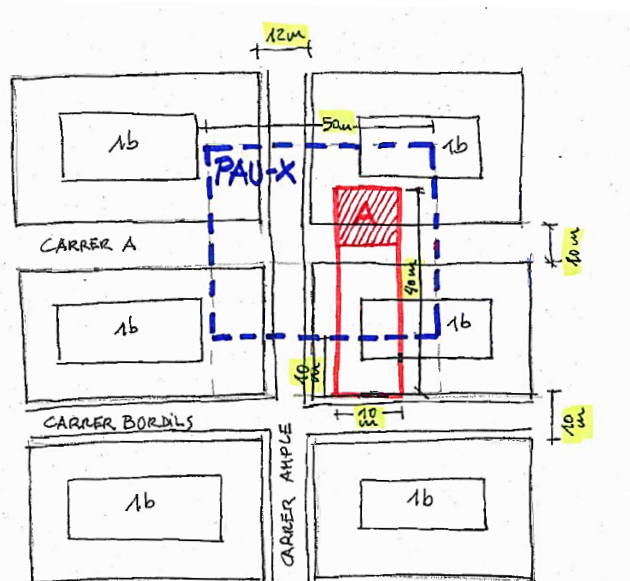
Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

1. Queden fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

### PROVA PRÀCTICA AJUNTAMENT CELRÀ COBERTURA DEFINITIVA PLAÇA ARQUITECTE/A GRUP A1 FUNCIONARI/A 08062023

El propietari d'una finca en sòl urbà situada al carrer Bordils i identificada amb línia de color vermell a l'esquema sol·licita un certificat de règim urbanístic d'aquesta finca.



Correspon a l'arquitecte redactar un informe per a que l'ajuntament emeti el certificat i que doni resposta a les següents qüestions addicionals que planteja el propietari:

- Si pot dividir la finca.
- Si pot utilitzar l'edificació identificada amb la lletra A per magatzem.

Altra informació a considerar:

- El carrer Bordils està completament urbanitzat.
- El carrer A està planificat però encara no existeix.
- El PAU-X té una superfície de 2.000 m<sup>2</sup>.



## Ajuntament de Celrà

- El carrer Ample és de titularitat pública des de temps immemorial. La resta dels terrenys del PAU-X són de titularitat privada.
- Els paràmetres de la Zona unifamiliar en illa tancada, clau 1b, definits pel planejament general són els següents:
  - Façana mínima 5 metres
  - Profunditat edificable 8 metres
  - Nombre de plantes PB+1
  - Usos admesos: Dominant Habitatge unifamiliar; complementari Aparcament

Amb les característiques anteriors es demana:

1. Redactar l'informe per l'emissió del certificat d'aprofitament i contestar les consultes. (7 punts)

Forma i estructura de l'informe, claredat exposició fent referència a tota la documentació i antecedents que s'ha de fer, diagnosi situació finca, tractament usos provisionals, abans i de després de la inscripció. Identificar la possibilitat de segregació en dues porcions.

2. Calcular el percentatge de drets aportats pel propietari a la futura reparcel·lació de la part de finca inclosa al PAU-X (3 punts)

Càlcul numèric i conceptual, atenent que una part del polígon és de domini públic i aquesta no dona dret a aprofitament, i tractament de l'aprofitament, i obligacions de cessió d'aprofitament.

La presidenta del Tribunal  
Meritxell Vargas Sardà