

CASO PRÁCTICO Nº 1

Parte 1:

Entra por Registro en el Ayuntamiento de Candelaria un Proyecto de Obra Nueva que cuenta con dos bloques. En el primer bloque se plantea una planta baja con dos locales, dos plantas de uso residencial vivienda con 4 viviendas por planta y una última planta de cubierta donde se ubicarán los trasteros y cuartos lavaderos asociados a las viviendas de las plantas inferiores con sus respectivos tendederos. En el segundo bloque se plantean 3 plantas de uso residencial vivienda con 4 viviendas por planta, siendo dos de las viviendas ubicadas en planta baja accesibles para usuarios en silla de ruedas, y una última planta de cubierta donde se ubicarán los trasteros y cuartos lavaderos asociados a las viviendas de las plantas inferiores con sus respectivos tendederos. El conjunto cuenta con una planta sótano de aparcamientos con acceso para vehículos por un lateral y con acceso para peatones desde las zonas comunes interiores dentro de cada bloque. Ninguno de los dos bloques cuenta con ascensor ni con reserva para el mismo.

Contestar de forma justificada a las siguientes cuestiones:

- 1.A.- ¿Es necesario disponer ascensor en el Bloque 1 del edificio proyectado? ¿Si fuera necesario, hasta qué planta tendría que llegar el mismo?
- 1.B.- ¿Es necesario disponer ascensor en el Bloque 2 del edificio proyectado? ¿Si fuera necesario, hasta qué planta tendría que llegar el mismo?
- 1.C.- ¿Cuántas plazas de aparcamiento accesible para usuarios en silla de ruedas deben existir, como mínimo, en cualquier aparcamiento de uso privativo que deba cumplir el DB-SUA9?
- 1.D.- En este caso concreto, ¿cuántas plazas de aparcamiento accesible para usuarios en silla de ruedas deben existir para cumplir el DB-SUA9? En el caso de ser varias ¿Podrá compartirse el espacio anejo de aproximación y transferencia entre ellas?
- 1.E.- Dentro de la planta de aparcamientos, el itinerario peatonal deberá ser accesible para usuarios en silla de ruedas en todo su recorrido?
- 1.F. - El/los extintores que se dispongan en las zonas comunes ¿deberán ir a la misma altura en ambos bloques o en el bloque donde existen viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas deberán ir a una altura distinta?

Parte 2

Cada uno de los dos locales existentes en el bloque 1 del citado edificio, cuenta con un pequeño aseo con una cabina para inodoro y un lavabo sencillo. En el Local 1, de 60 m², se va a ubicar una Asesoría fiscal con 6 trabajadores. En el caso del Local 2, de 90 m², el Ayuntamiento ha pensado adquirirlo y ubicar allí dependencias municipales de atención al público.

Contestar de forma justificada a las siguientes cuestiones:

2.A.- En el Local 1 ¿El aseo existente deberá ser accesible para personas en silla de ruedas de forma obligatoria?

2.B.- En el Local 2 ¿El aseo existente deberá ser accesible para personas en silla de ruedas de forma obligatoria?

2.C.- El Ayuntamiento está pensando también adquirir una de las viviendas accesibles para usuarios en silla de ruedas del bloque 2 para ubicar un pequeño Centro de día para mayores no dependientes. La vivienda cuenta con un aseo y un baño completo adaptado cuyo inodoro cuenta con 1 espacio de transferencia lateral. Si convierten dicho baño en el aseo común del centro de ancianos diurno municipal ¿Es suficiente con un espacio lateral de transferencia al inodoro?

PRUEBAS SELECTIVAS LISTA DE RESERVA ARQUITECTOS TÉCNICOS AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA (BOP 31-10-2018)

CASO PRÁCTICO Nº 2

En la ubicación marcada de modo aproximado en el extracto del plano nº 13 del Plan general de ordenación de Candelaria que se aporta (gráfico 1), se ubica la parcela con la forma y dimensiones que se define en el Gráfico 2 (nótese que por simplificar la resolución del ejercicio dónde lo importante es el dominio de los conceptos se ha regularizado la forma de la parcela en el referido gráfico 2).

Dicha parcela cuenta con una superficie de 1.462m², y sobre ella un promotor pretende llevar a cabo varias edificaciones. Para ello previamente a la edificación pretende realizar una segregación generando tres parcelas edificables, así, como no puede ser de otro modo, una cuarta cuya superficie (actualmente dentro de la finca matriz) está destinada a viales.

2.1.- Se deberá en función de las determinaciones urbanísticas aplicables obtener como resultado las dimensiones y superficies de las parcelas resultantes (Para simplificar los cálculos se entenderán todas las parcelas como perfectamente rectangulares). Sobre las parcelas resultantes no solo se indicarán las cuestiones dimensionales, sino que deberá señalarse todos aquellos aspectos que deriven del análisis efectuado y que se entiendan relevantes por el opositor sobre la cuestión planteada, incluidos los referentes al uso pretendido por el promotor para cada parcela.

Para la resolución del ejercicio se usarán las siguientes consideraciones.*

Parcela destinada a viales: Cuya superficie conforme se desprende del acta de alineaciones y rasantes que nos ha emitido el ayuntamiento se obtiene:

- La superficie de afección por la vía lateral se deducirá del gráfico 2.
- La afección de la vía frontal se puede obtener sabiendo que el ancho de la afección sobre nuestra parcela es un 25% de la sección total prevista para la vía en el plano de ordenación del PGOU (Gráfico 1), y que es un ancho regular (se mantiene) a lo largo de todo el frente de parcela.

Parcela 1.- En ella se pretende ejecutar una vivienda unifamiliar, y para ello la idea del promotor es ajustar la superficie de la parcela 1 en la segregación para que, encajando dentro de la forma y dimensiones de la actual parcela permita cumplir con los requerimientos mínimos fijados por el Plan para constituir finca resultante independiente (es decir la parcela responderá en su superficie a la mínima que permita la conjunción de parámetros del plan).

Parcela 2.- En ella se pretende realizar una promoción de dos pareados (viviendas) sobre parcela común. Igualmente el deseo del promotor es ajustar

la superficie de la parcela a la mínima que permita la aplicación de los parámetros aplicables.

Parcela 3.- Superficie restante de la finca que resulte de la segregación de parcela viales, 1 y 2, siempre que la misma cumpla con la parcela mínima. Sobre esta parcela el promotor pretende edificar un edificio plurifamiliar de 4 viviendas, dos por planta en un único bloque.

*Téngase en cuenta a la hora de la distribución de las superficies entre las distintas parcelas resultantes que el promotor desea que la parcela 1 (que destinará para la edificación de su vivienda particular) se ajuste a la superficie mínima que resulte de aplicar los parámetros urbanísticos a la forma y dimensiones de la parcela matriz. Asimismo es criterio del promotor que si de las operaciones efectuadas resultara necesario adicionar superficie a alguna parcela resultante esto se hará únicamente sobre la parcela 2.

En la resolución del ejercicio no sólo se valorará el resultado final, sino que resulta igualmente necesaria la correcta descripción del proceso seguido.

2.2.- Sobre la parcela 1 resultante del ejercicio 2.1, y que como se cita en el referido ejercicio 2.1 , responderá en dimensiones y superficie a la mínima posible consecuencia de la aplicación de los parámetros urbanísticos, se pretende la edificación de la vivienda particular del promotor. La idea de éste es que sea conforme a la propuesta de vivienda que se adjunta.

A la vista de la parcela 1 obtenida en el ejercicio 2.1 y el gráfico de vivienda entregado, deberá informar concluyendo acerca de la adecuación de lo propuesto a los parámetros básicos del planeamiento de aplicación. Asimismo se deberá justificar si recae sobre el promotor obligación urbanística alguna para poder proceder a la edificación de la parcela en función del estado actual de la vía y la previsión de planeamiento.

Vivienda unifamiliar desarrollada en una única planta de 200m² de superficie y dimensiones conforme a gráfico que se adjunta.

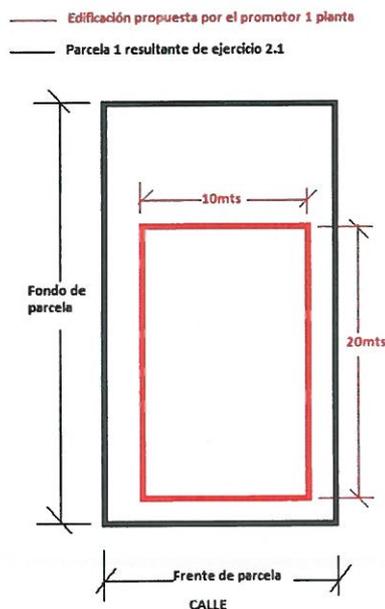


Gráfico 1

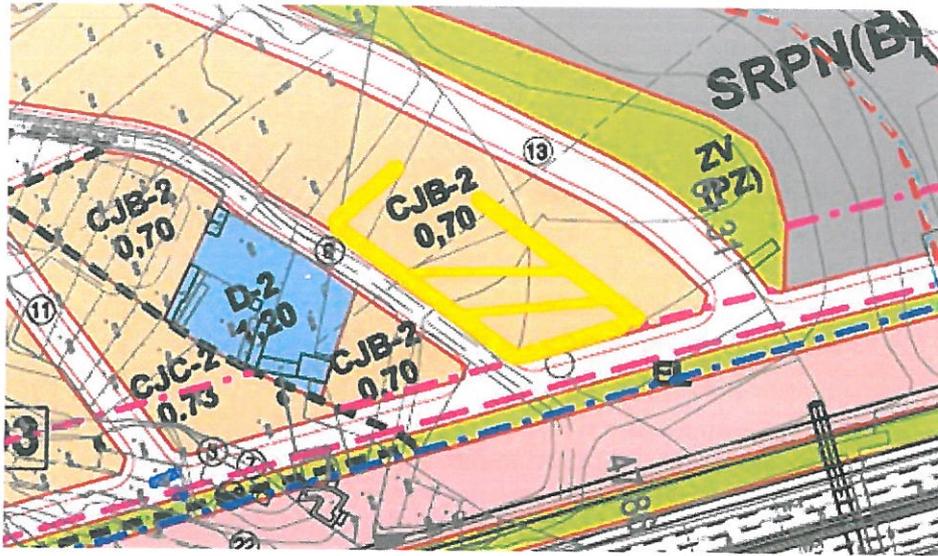
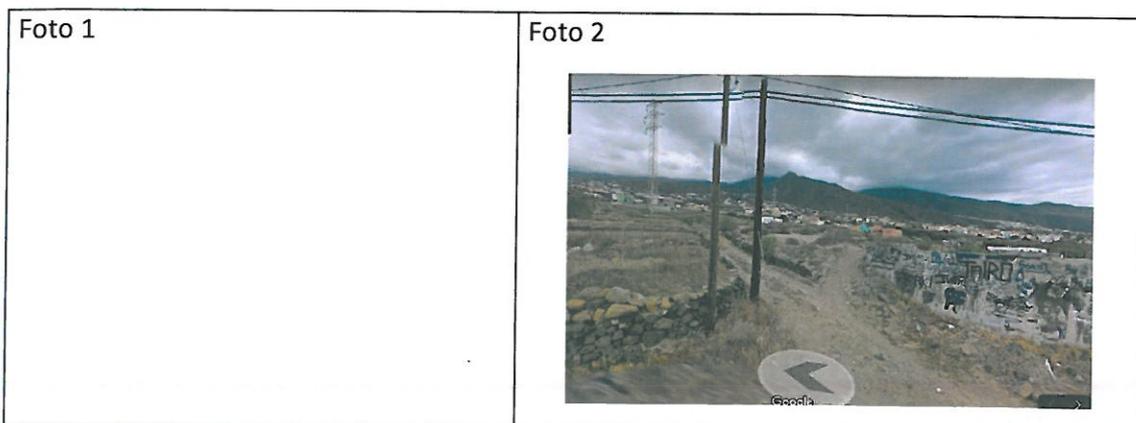
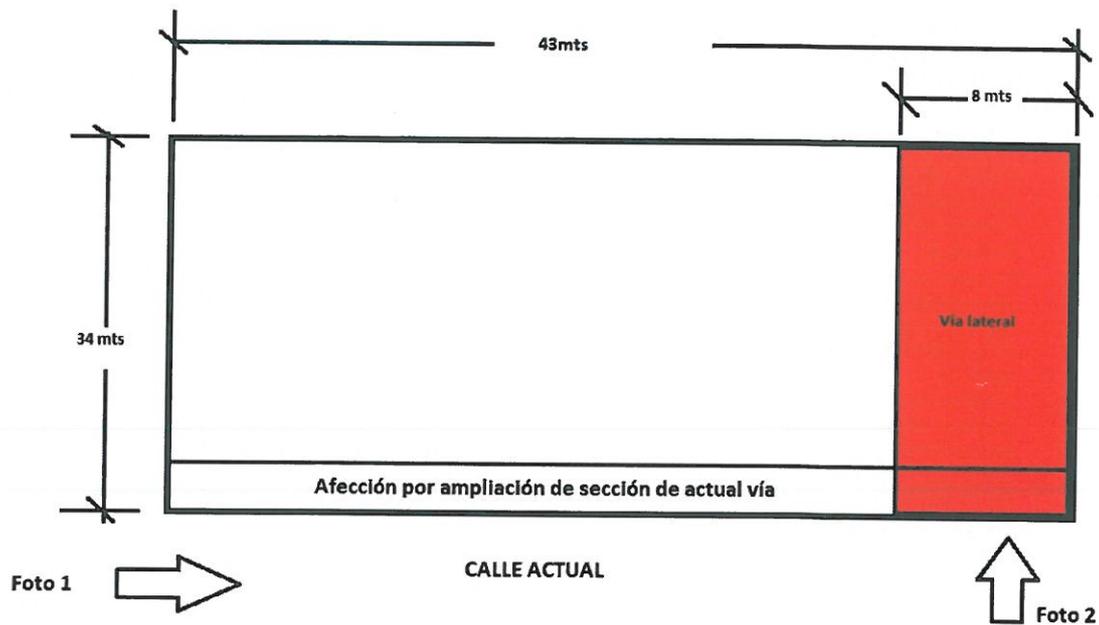


Gráfico 2





Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN INTENSIVA - CJB

Noviembre 2006



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	AISLADA / PAREADA	CJ-B
Parcela mínima -edificación aislada-:	300	m ²
Parcela mínima -edificación pareada-:	200 + 200 = 400	m ²
Parcela mínima en colonia:	2.000m ² s (No se permiten en las medianas de Araya, Cuevecitas o Malpais, salvo en AUA o UA)	
Nº máx de viv. en colonia:	=(Superficie Colonia : Parcela mínima) uds.	
Unidades máximas de promoción:	2 Uds. máximo en Araya, Cuevecitas o Malpais, salvo en UA o AUA	
Frente mínimo de parcela (m):	12m Aislada/ 15m (7,5+7,5)m Pareada	
Frente mínimo de vivienda (m):	4,5m	
Edificabilidad neta (m ² /m ²):	0,50-0,80 m ² /m ²	
Nº máximo de plantas P<20% :	(P=pendiente de la parcela)	2pl SR / sótano BR pl.
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes)	2pl + Sotano SR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta)	1pl SR / 1pl + Sotano BR
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):	Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.	
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:	0,60m	
Retranqueo a frente y a linderos:	3m (m)	
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m.(máx. 2,70m)	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m	
Fondo máximo de la edificación:	Libre según la ordenanza gráfica (m)	
Ocupación de Parcela / Sótanos:	60% / 70%	
Cubierta:	Plana o Inclínada	
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas	
Construcciones auxiliares:	Se permiten computables al 100%, y hasta 30 m ² .	
Construcciones de porches:	Se permiten computables al 50%, y hasta 30 m ² .	
Uso característico:	Vivienda Unifamiliar	
Usos compatibles:	Despacho ligado a vda., pequeño comercio en pl. baja (Ver Normativa Detallada de Usos)	
Aparcamiento mínimo:	2 Plz/Viv.	
Zona de aplicación:	Todo el Municipio	

Plan General de Ordenación de Candelaria

Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

EDIF. AISLADA EN CIUDAD JARDÍN EN HILERA - CJC

Noviembre 2006



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología:	ADOSADA/SEMIADOSADA	CJ-C
Parcela mínima -edificación aislada-:	120	m ²
Parcela mínima en colonia:		1.000m ² s
Nº máx de viv. en colonia:	=(Superficie Colonia - Parcela mínima) uds	
Frentes máximos de adosados:	6 unidades o 36m, salvo en VP que se permite Hiera continua	
Frente mínimo de parcela (m):	6m Adosadas	
Frente mínimo de vivienda (m):	4,5m	
Edificabilidad neta (m ² /m ²):	0,70-1,20 m ² /m ²	
Nº máximo de plantas P<20% :	(P=pendiente de la parcela)	2pl SR / sótano BR pl
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Arriba-:	(se permite abancalar el frente con garajes)	2pl + Sotano SR
Nº máx. de plantas P>20% -Ladera Abajo-:	(se enterrará la edificación una planta)	1pl SR / 1pl + Sotano BR
Nº máx. de plantas P>35% -Ladera Abajo-:	Se permite escalonar la edificación hasta 3 plantas en un solo salto	
Altura Reguladora Máxima (A.R.M.):	Según Ordenanza Gráfica -ladera arriba o abajo- y la pendiente en fondo de parcela.	
Sótanos/semisótanos -altura máx. desde la Cota de Urbanización CU al techo forjado-:	0,60m	
Retranqueo a frente y a linderos:	3m (m)	
Cerramiento del frente de parcela:	Escalonados con la pendiente, de 2,50m (máx. 2,70m)	
Cerramiento a linderos:	Escalonados con la pendiente, ciegos de 2,50m	
Fondo máximo de la edificación:	Libre según la ordenanza gráfica (m)	
Ocupación de Parcela / Sótanos:	70% / 80%	
Cubierta:	Plana o Inclinada	
Construcciones en cubierta:	Se prohíben cajas de escaleras, ascensores o construcciones en cubiertas	
Construcciones auxiliares:	Se permiten computables al 100%, y hasta 30 m ² .	
Construcciones de porches:	Se permiten computables al 50%, y hasta 30 m ² .	
Uso característico:	Vivienda Plurifamiliar o Unifamiliar	
Usos compatibles:	Despacho ligado a vda., pequeño comercio en pl. baja (Ver Normativa Detallada de Usos)	
Aparcamiento mínimo:	2 Plz/Viv.	
Zona de aplicación:	Todo el Municipio	

**PRUEBAS SELECTIVAS LISTA DE RESERVA ARQUITECTOS TÉCNICOS
AYUNTAMIENTO DE CANDELARIA (BOP 31-10-2018)**

CASO PRÁCTICO Nº 3

Ejercicio nº 3

Dentro del Plan Director de las Zonas Comerciales Abiertas de Candelaria, por parte de este Ayuntamiento se licita la obra del proyecto de Remodelación de la Avda. Los Menceyes Eje 2ª (propuesta 1), este documento es redactado por un conocido estudio de Arquitectura y tiene un presupuesto ejecución material de 2.000.000,00 € , contemplando el 16% de Gastos Generales y 6% de Beneficio Industrial, por lo que el presupuesto de contrata es de 2.440.000,00 € más el correspondiente IGIC, que en estos momentos es del 6,5%.-

Una vez licitada la obra mediante todos los procedimientos administrativos, se adjudica a una contrata local por importe de 2.135.000,00 € más el correspondiente IGIC. Seguidamente se firma el Contrato de Obras por dicha cantidad y un plazo de ejecución de 12 meses. Por parte de la Alcaldía se nombra como responsable del contrato al Arquitecto Técnico municipal, el cual tiene que realizar el seguimiento del mismo.

Nota: se aporta un plano de las obras a realizar, para tener una magnitud de la misma, pero en ningún caso para realizar medidas aritméticas del documento.

Se pide:

1.- Indicar cronológicamente las actuaciones administrativas a realizar en la obra de acuerdo a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, una vez recibido el decreto de seguimiento como responsable del contrato. Contemplar que no hay modificados de obra, pero si un pequeño exceso de medición de obra que no supera el 2% del contrato.

2.- Realizar la certificación de obras numero 2 teniendo en cuenta que en el primer mes se ejecutó el 10% de los trabajos del contrato y el segundo mes otro 10%. Únicamente se pide la hoja resumen desde el presupuesto de ejecución material del proyecto.

CASO PRÁCTICO Nº 4

PARTE 1

El Ayuntamiento de Candelaria ha licitado un proyecto de peatonalización de una de las calles del casco urbano. Desde el Ayuntamiento se te nombra como dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud para este proyecto.

Datos del proyecto adjudicado:

- Presupuesto Ejecución Material: 387.445,71 €.
- Presupuesto de Contrata (+16% de Gastos Generales + 6% de Beneficio Industrial): 472.683,77 €.
- Presupuesto de licitación (+6,5% IGIC): 503.408,21€.
- Duración de la Obra: 4 meses.
- Número medio de trabajadores: 7 trabajadores.
- Número máximo de trabajadores en un determinado periodo: 10 trabajadores.
- Plan de Obra:

PLAN DE OBRA

Descripcion	Mes				Total
	1	2	3	4	
Cap 01 Demoliciones	10.823,12	15.022,78	0,00	0,00	25.845,90
Cap 02 Excavaciones	5.642,10	13.142,01	13.142,01	0,00	31.926,12
Cap 03 Instalaciones:					182.689,80
Subcap3.1 Abastecimiento	0,00	14.323,51	9.323,50	0,00	23.647,01
Subcap3.2 Pluviales	0,00	17.947,22	17.947,22	0,00	35.894,44
Subcap3.3 Saneamiento	0,00	12.894,53	12.894,52	0,00	25.789,05
Subcap3.4 BT	0,00	31.225,05	31.225,05	0,00	62.450,10
Subcap3.5 Telefonía y Telecomunicaciones	0,00	9.948,60	9.948,60	0,00	19.897,20
Subcap3.6 Alumbrado Público	0,00	5.006,00	5.006,00	0,00	10.012,00
Cap 04 Subbases y Pavimentos	0,00	40.082,90	40.082,90	45.623,20	125.789,00
Cap 05 Mobiliario Urbano	0,00	0,00	0,00	9.890,25	9.890,25
Cap 06 Señalética	0,00	0,00	0,00	2.875,55	2.875,55
Cap 07 Seguridad y Salud	1.310,32	1.258,10	973,55	973,55	4.515,52
Cap 08 Gestión de Residuos	2.758,20	1.989,10	1.020,91	1.020,91	6.789,12
P.E.M.	20.533,74	162.839,79	141.564,26	60.383,46	387.445,71
22% GG+Bi	4.517,42	35.824,75	31.144,14	13.284,36	85.238,06
P.C.	25.051,16	198.664,54	172.708,40	73.667,82	472.683,77
+6,5 IGIC	26.679,49	211.577,74	183.934,44	78.456,23	503.408,21

Contestar de forma justificada a los siguientes puntos:

- 1- En base a los datos del proyecto, el Plan de Seguridad y Salud aportado por el adjudicatario de las obras tendrá como base ¿un Estudio de Seguridad Básico o un Estudio de Seguridad completo?.
- 2- Define que documentos debe contemplar el Plan de Seguridad y Salud presentado.

- 3- Enumerar los trámites administrativos necesarios para aprobar el Plan de Seguridad y Salud.
- 4- El plan de seguridad y salud es un documento que no puede ser modificado durante toda la obra, ¿es correcta esta afirmación?
- 5- ¿Qué es la coordinación de actividades empresariales?, enumera la documentación necesaria y pon un ejemplo de aplicación a este caso.

PARTE 2

Una vez comenzadas las obras y mientras se ejecutan las excavaciones para las instalaciones de pluviales, se comprueba que hay una franja de terreno de relleno cuya estabilidad es muy frágil, lo que está provocando continuos desplomes.

La Dirección de la Obra junto con el Coordinador de Seguridad y salud ordenan la paralización de los trabajos de excavación en zanja y toman la determinación de trabajar con entibaciones. Teniendo en cuenta que el precio de entibación no está contemplado en el presupuesto del proyecto y que tras reuniones con la contrata, se llega al acuerdo de que hacen falta 115 m² de entibación semicuajada a un precio de 24,65€/m² para poder acometer los trabajos de excavación con parámetros de seguridad, indicar la viabilidad de este nuevo precio y describir cronológicamente las actuaciones administrativas a realizar en la obra de acuerdo a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.