



**CUERPO SUPERIOR FACULTATIVO, ESCALA
TÉCNICA SUPERIOR, OPCIÓN ARQUITECTURA
DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA REGIONAL**

ACCESO LIBRE

SEGUNDO EJERCICIO

FECHA 04 / 02 / 2025

*ORDEN DE 8 DE OCTUBRE DE 2019 DE LA CONSEJERÍA DE
PRESIDENCIA Y HACIENDA, POR LA QUE SE CONVOCAN PRUEBAS
SELECTIVAS DE ACCESO LIBRE PARA CUBRIR 2 PLAZAS DEL
CUERPO SUPERIOR FACULTATIVO, ESCALA TÉCNICA SUPERIOR,
OPCIÓN ARQUITECTURA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
REGIONAL, (CÓDIGO AFT01L19-2).*

SUPUESTO PRÁCTICO _ OPCIÓN B

El 27 de junio de 2024 se aprobó inicialmente el proyecto de Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena de 1987.

En el Texto Refundido que recoge las condiciones que se derivan del acuerdo de aprobación inicial, se ha establecido el sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial Nº 008-SLD1S (Sector Los Dolores 1 Sur).

El municipio de Cartagena, según el último censo de habitantes, tiene una población de 219.235 habitantes.

Responda a las siguientes preguntas, teniendo en cuenta los documentos que se acompañan como Anexos a este supuesto práctico:

PREGUNTA 1. (Valoración: 1 punto)

En el **ANEXO_Pregunta 1** se adjunta la tabla de superficies y aprovechamiento correspondientes a cada tipo de suelo que ha establecido el Texto Refundido de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

Según la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), y los datos que aparecen en la tabla anteriormente citada, calcular las siguientes superficies mínimas que debe cumplir la Revisión del Plan General para los Sistemas Generales que se indican:

- 2.1. Superficie mínima de Sistema General de Equipamiento de titularidad pública, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.
- 2.2. Superficie mínima de Sistema General de Espacios Libres.

PREGUNTA 2. (Valoración: 1 punto)

En el **ANEXO_Pregunta 2** se adjunta la ficha de planeamiento correspondiente al sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial Nº 008-SLD1S (Sector Los Dolores 1 Sur), establecido en el Texto Refundido de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Cartagena.

Suponiendo que este instrumento haya sido aprobado definitivamente y esté en vigor, responda a las siguientes cuestiones, según la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) y los datos que se indican en la citada ficha de planeamiento, considerando que se propone un desarrollo conforme al aprovechamiento de referencia establecido por el Plan General:

- 2.1. ¿Qué superficie mínima para equipamientos de dominio y uso público debe reservar el Plan Parcial?
- 2.2. Suponiendo que el Plan General previó para el sector un uso global mixto (residencial 80% y terciario 20%), ¿qué superficie mínima para equipamientos de dominio y uso público debe reservar el instrumento de desarrollo?
- 2.3. ¿Qué superficie mínima de espacios libres locales de dominio y uso público ha de reservar el Plan Parcial, con independencia de la fijada en el Plan General como sistema general de espacios libres?
- 2.4. ¿Qué aprovechamiento debe destinarse como mínimo a vivienda de protección pública en este sector, sin perjuicio de las reservas mínimas establecidas en la LOTURM, teniendo en cuenta que este sector ya estaba previsto en el Plan General que se revisa y que no se incrementa el aprovechamiento residencial?

PREGUNTA 3. (Valoración: 1 punto)

Calcula el valor de un solar en el sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial Nº 008-SLD1S (Sector Los Dolores 1 Sur), una vez alcanzada la condición de suelo urbanizado, en la fecha actual, según lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Datos:

- Superficies del solar 1.150,00 m²s
- Uso del solar: Exclusivamente edificación residencial plurifamiliar entre medianeras.
- Edificabilidad 0,80 m²c/m²s
- Valor de mercado del coste de ejecución material en la fecha actual:
 - Edificación residencial plurifamiliar entre medianeras 741,00 €/m²c
- Otros datos
 - Gastos generales 13% del PEM
 - Beneficio industrial 6% del PEM
 - Tributos, honorarios profesionales y otros gastos 22% del PEM
- Los gastos generales de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad se corresponden con los que se consideran con carácter general.

En el **ANEXO_Pregunta 3** se aporta Estudio de mercado actual de viviendas comparables en edificación residencial plurifamiliar entre medianeras.

PREGUNTA 4. (Valoración: 1 punto)

Suponiendo que en el sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial Nº 008-SLD1S (Sector Los Dolores 1 Sur) existe un molino, y sus propietarios quieren proceder a su restauración, explicar qué trámites se deberán seguir hasta conseguir los propietarios la autorización para su restauración. (Se valorará: organismo o administración competente para su autorización, tipo de documentación a presentar, título habilitante necesario, etc).

PREGUNTA 5. (Valoración: 1 punto)

Desarrollado el sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial Nº 008-SLD1S (Sector Los Dolores 1 Sur), la Administración Regional está terminando la construcción de un centro de salud en una de las parcelas calificadas como equipamiento público.

El cuadro incluido en el **ANEXO_Pregunta 5** recoge el presupuesto de ejecución material mensual y acumulado recogido en el programa de trabajo del proyecto que rige el contrato de la obra y los índices de revisión de precios mensuales que resultan de la aplicación de la fórmula de revisión sobre los precios publicados.

Suponiendo que la ejecución se ha ajustado a las cantidades previstas en el programa, calcule con dos decimales el importe correspondiente a la certificación final si la baja de adjudicación fue del 11,8%, los excesos de medición alcanzan el 4,85% y éstos no se han incluido en las certificaciones mensuales.

ANEXOS SUPUESTO PRÁCTICO _ OPCIÓN B

ANEXO_Pregunta 1. RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DE SUELO (superficie y aprovechamiento)

SUELO CLASIFICADO	PORCENTAJES	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ² t)
URBANO (U)	9,87%	55.304.125,90	35.122.894,02	22.913.503,20
Urbano Consolidado (UC) y sin consolidar (US)	7,66%	42.882.348,33	22.701.117,00	20.330.830,20
Residencial	6,41%	35.893.177,74	19.603.180,00	18.284.294,00
Actividad Económica	0,41%	2.294.634,63	1.038.664,00	0,00
Otros	0,84%	4.694.535,96	2.059.273,00	2.046.536,20
Urbano Rural (UR)	0,42%	2.326.175,59	2.326.175,00	2.326.175,00
Urbano Especial (UE)	1,80%	10.095.601,98	10.095.602,02	256.498,00
URBANIZABLE (Z)	5,67%	31.772.933,31	13.011.927,83	2.363.077,97
Urbanizable Sectorizado (ZZ)	2,11%	11.825.307,85	4.585.191,12	2.363.077,97
Residencial	1,17%	6.540.572,00	4.044.600,94	2.326.606,30
Actividad Económica	0,94%	5.284.735,85	540.590,18	36.471,67
Urbanizable Sin Sectorizar (ZS)	2,51%	14.084.269,28	6.081.394,24	
Residencial	1,52%	8.521.464,28	3.498.831,46	
Actividad Económica	0,99%	5.562.805,00	2.582.562,78	
Urbanizable Especial Sin Sectorizar (ZE-S)	1,05%	5.863.356,18	2.345.342,47	
NO URBANIZABLE (N)	84,45%	473.023.503,80		
No Urbanizable de Protección Específica (NE)	56,60%	317.014.056,17		
No Urbanizable Protegido por Planeamiento (NP)	20,33%	113.889.723,41		
No Urbanizable Inadecuado (NI)	7,52%	42.119.724,22		
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	100%	560.100.563,01	48.134.821,85	25.276.581,17

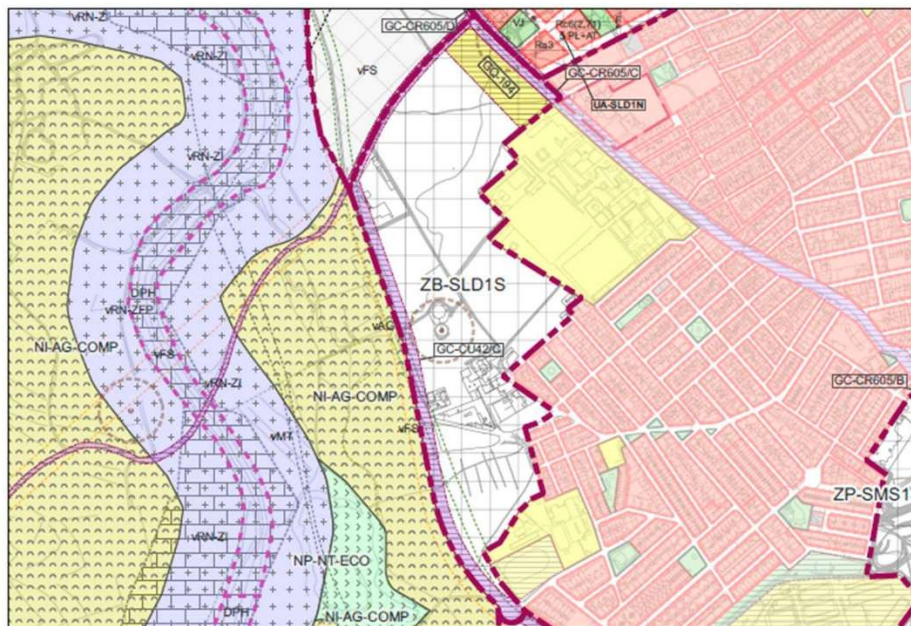
ANEXO_Pregunta 2. FICHA DE PLANEAMIENTO.



SLD1S

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE CARTAGENA	Uso Global Residencial		Nº 008
	Categoría Urbanizable Sectorizado	Código del Ámbito SLD1S	
Sector Los Dolores 1 Sur			
Tipo de instrumento de desarrollo Plan Parcial		Aprovechamiento de referencia 0,40000	
SUPERFICIES			
Ámbito (m²s)		182.764,53	
Ámbito sin Sistemas Generales (m²s)		148.766,17	
Sistemas Generales adscritos/ vinculados (m²s)	GC	22.810,41	33.998,36
	GI	0	
	GQ	11.187,95	
	GV	0	

SITUACIÓN DEL SECTOR



SITUACIÓN SISTEMAS GENERALES VINCULADOS/ADSCRITOS

ANEXO_Pregunta 3.

Estudio de mercado actual de viviendas comparables en edificio residencial plurifamiliar entre medianeras.

Inmueble	TIPO	Superficie Construida (m2)	Precio Euros	Venta / Oferta	Coeficiente corrector
Nº1	Vivienda	111,50	229.500,00	Oferta	0,90
Nº2	Vivienda	104,75	191.300,00	Venta	1,00
Nº3	Vivienda	116,25	236.800,00	Oferta	0,90
Nº4	Vivienda	101,00	197.700,00	Oferta	0,95
Nº5	Vivienda	87,25	168.100,00	Venta	1,00
Nº6	Vivienda	91,00	183.900,00	Venta	1,00

ANEXO_Pregunta 5

	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	MES 13	MES 14	MES 15	MES 16
PEM	147.594,47	193.151,61	98.633,75	109.927,03	41.620,49	51.570,12	93.055,40	142.545,35	150.108,09	184.669,73	198.760,06	205.162,22	222.361,54	254.994,76	178.308,15	107.537,48
Acumulado	147.594,47	340.746,08	439.379,83	549.306,86	590.927,35	642.497,47	735.552,87	878.098,22	1.028.206,31	1.212.876,04	1.411.636,10	1.616.798,32	1.839.159,86	2.094.154,62	2.272.462,77	2.380.000,25
Índices	1,02	1,01	1,04	1,06	1,05	1,07	1,06	1,08	1,10	1,09	1,07	1,08	1,10	1,08	1,06	1,07

PRUEBA PRÁCTICA

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia tiene prevista la construcción de un centro de salud en el municipio de Cartagena. Para ello se ha contratado externamente la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución.

A la vista de la documentación del proyecto que se aporta, el aspirante debe identificar aquellos incumplimientos del proyecto, en relación al DB SI y al DB SUA, y **proponer de forma gráfica, justificándolas por escrito**, las medidas necesarias para su adecuada resolución, atendiendo como mínimo a los siguientes apartados:

DBSI

- EVACUACION DEL EDIFICIO*: protección de escaleras, puertas situadas en recorridos de evacuación, salidas. **(Valoración: 1,50 puntos)**
- SECTORIZACION DEL EDIFICIO y VESTIBULOS DE INDEPENDENCIA **(Valoración: 1,00 puntos)**
- LOCALES Y ZONAS DE RIESGO ESPECIAL **(Valoración: 0,50 puntos)**
- PROPAGACION EXTERIOR **(Valoración: 0,40 puntos)**

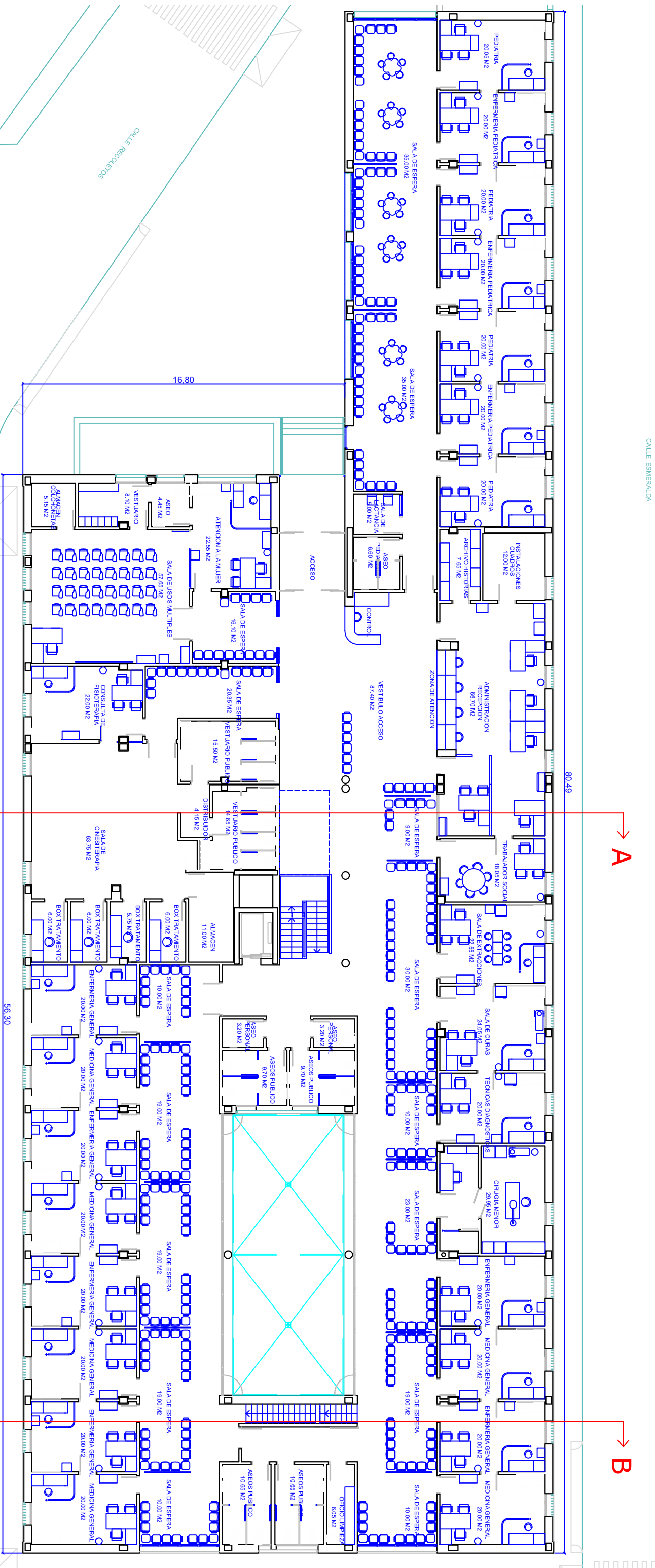
*Para la realización de este apartado el aspirante debe dar por válida la ocupación recogida en los planos para cada estancia y la ocupación acumulada en los recorridos.

DBSUA

- ESCALERAS Y RAMPAS **(Valoración: 0,40 puntos)**
- IMPACTO CON ELEMENTOS PRACTICABLES **(Valoración: 0,40 puntos)**
- ITINERARIO ACCESIBLE **(Valoración: 0,40 puntos)**
- DOTACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE ELEMENTOS ACCESIBLES **(Valoración: 0,40 puntos)**

* DOCUMENTACION APORTADA:

1. Planta Sótano: Distribución
2. Planta Baja-Distribución
3. Planta Primera-Distribución
4. Alzados
5. Sección A-A'
6. Sección B-B'
7. Planta Sótano-Incendios
8. Planta Baja-Incendios
9. Planta Primera-Incendios



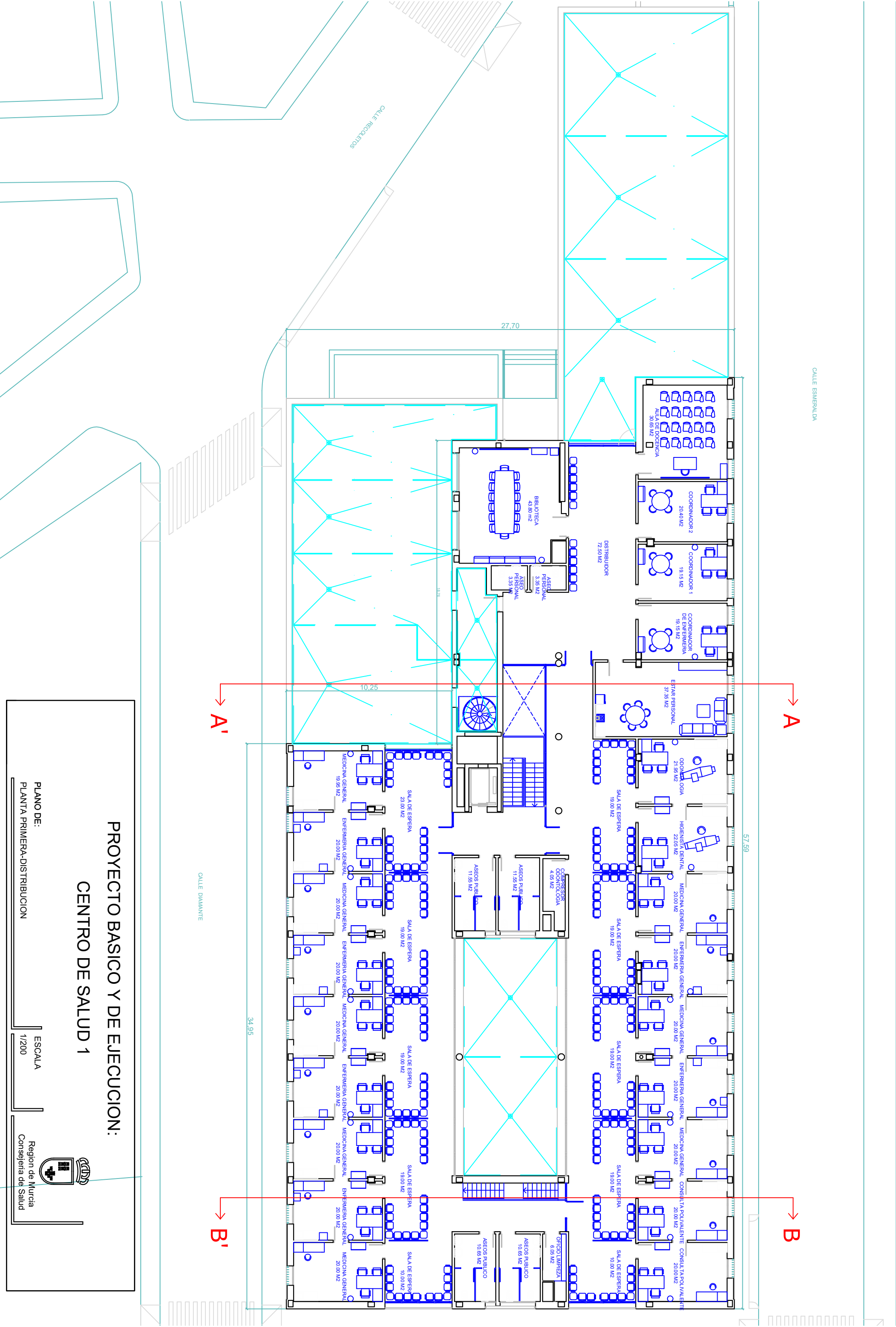
PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION:
CENTRO DE SALUD 1

PLANO DE:
PLANTA BAJA-DISTRIBUCION

ESCALA
1/200



Region de Murcia
Consejería de Salud



CALLE ESMERALDA

A

B

57.59

27.70

CALLE RECOLTOS

18.78

10.25

CALLE DIAMANTE

34.95

A'

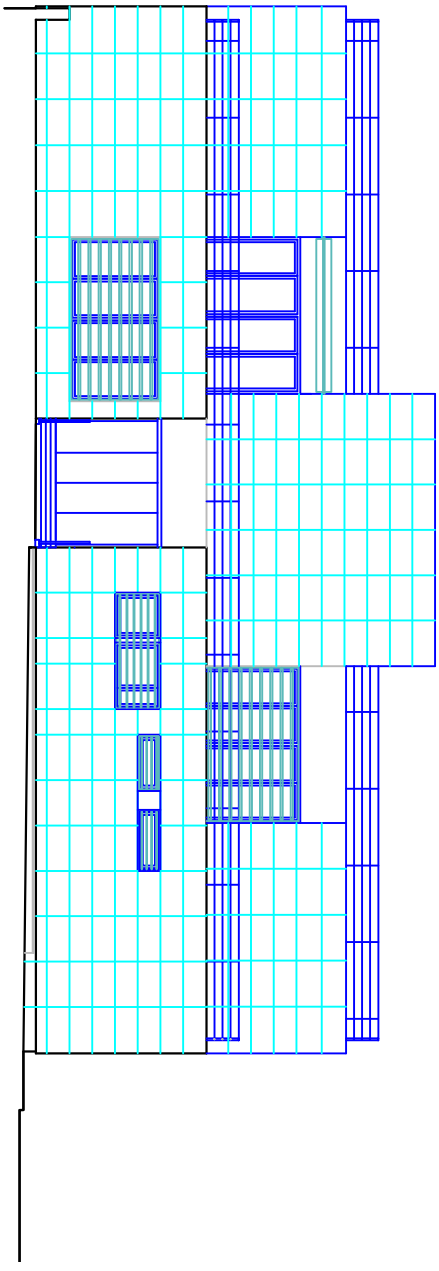
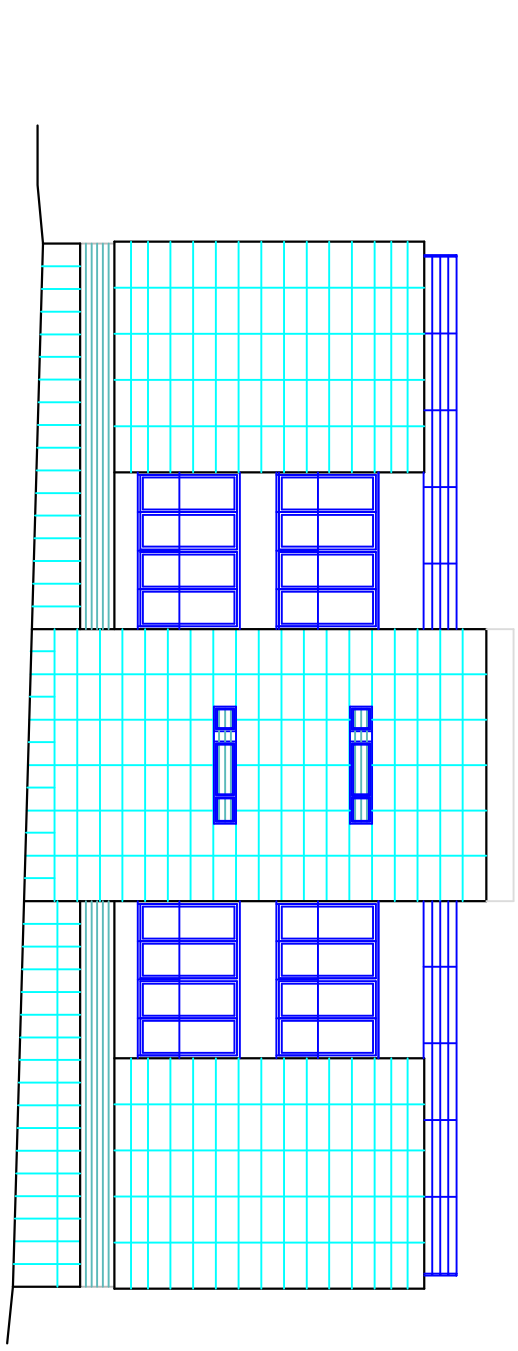
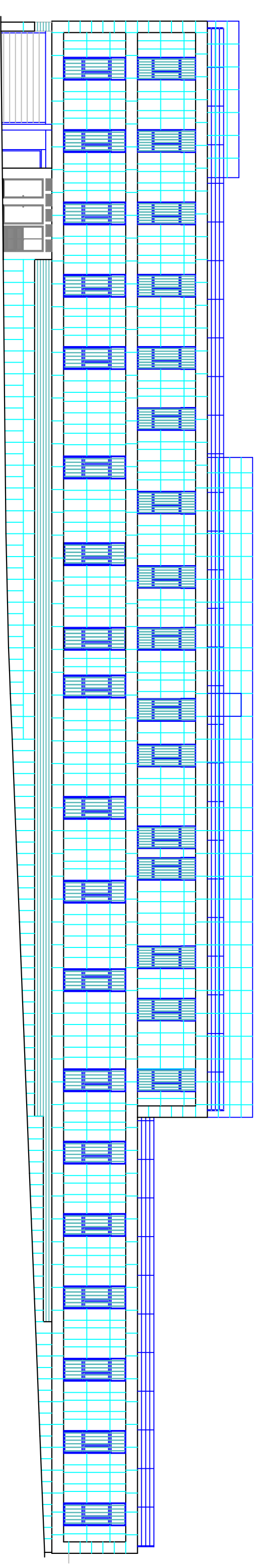
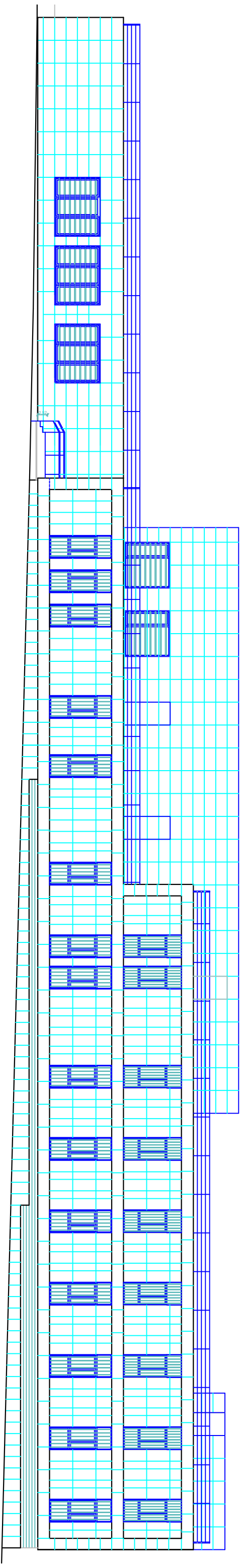
B'

PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION:
CENTRO DE SALUD 1

PLANO DE:
PLANTA PRIMERA-DISTRIBUCION

ESCALA
1/200



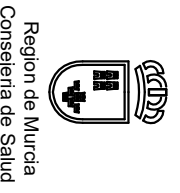


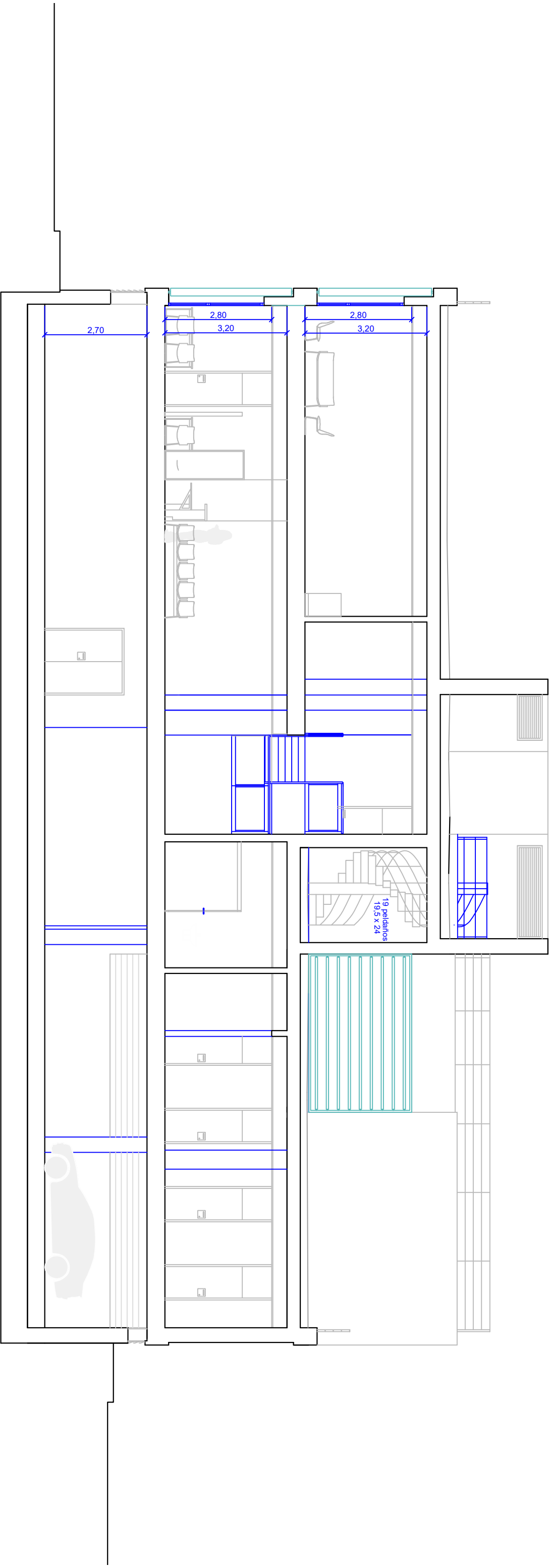
PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION:

CENTRO DE SALUD 1

PLANO DE:
ALZADOS

ESCALA
1/200





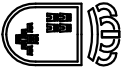
SECCION A-A'

PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION:

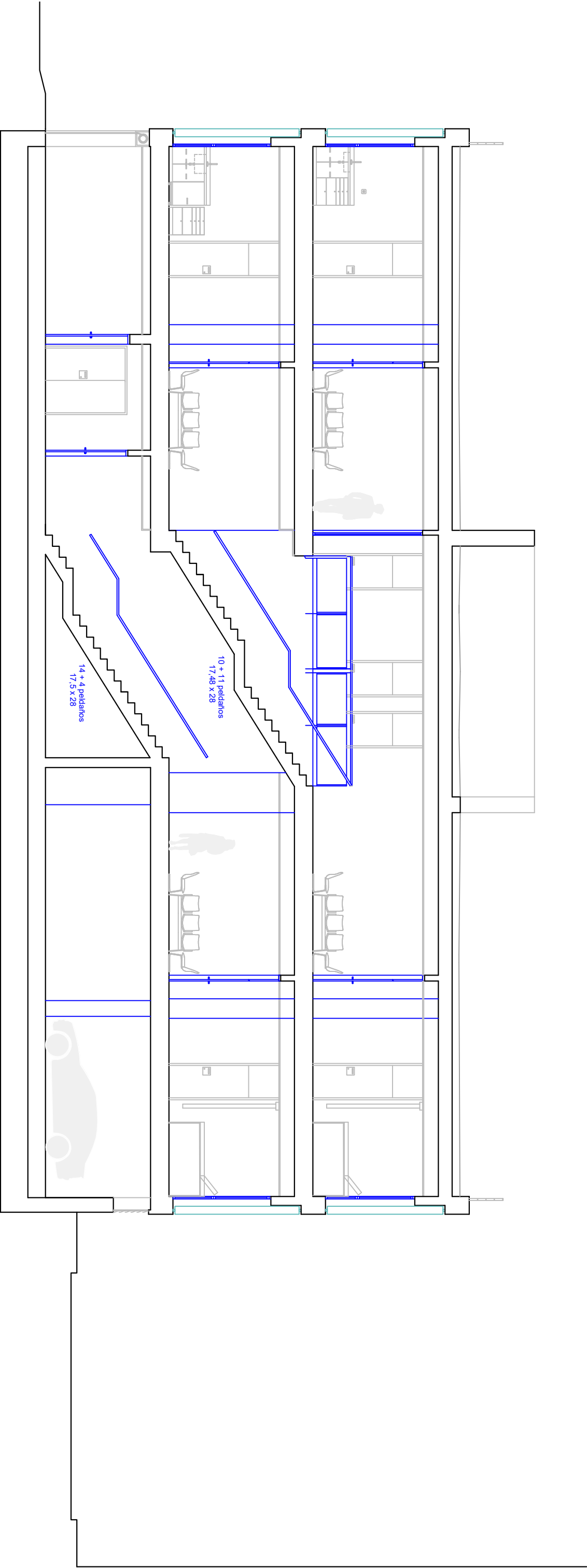
CENTRO DE SALUD 1

PLANO DE:
SECCION A-A'

ESCALA
1/100



Region de Murcia
Consejería de Salud



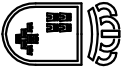
SECCION B-B'

PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION:

CENTRO DE SALUD 1

PLANO DE:
SECCION B-B'

ESCALA
1/100



Region de Murcia
Consejería de Salud



PLANO DE:
PLANTA SOTANO-INCENDIOS



Region de Murcia
Consejería de Salud

