CURSO: PERITO JUDICIAL EN VALORACIONES Y TASACIONES INMOBILIARIAS.

IMPARTIDO POR: CENTRO FORMATIVO DE LA ASOCIACIÓN JUDICIAL NACIONAL DE PERITOS.

EJERCICIOS DEL BLOQUE 3: EL SUELO Y LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Ejercicios bloque 3

[1. Ejercicio 1. Elaborar un esquema personal del bloque manuscrito 1](#_Toc511289670)

[2. Ejercicio 2. Desarrollar un análisis de la evolución de la clasificación del suelo según la legislación desde la ley 6/1998, el RD 2/2008 y el RD 7/2015. 1](#_Toc511289671)

[3. Ejercicio 3. Elaboración de un ejemplo de plan parcial y de un plan especial indicando sus objetivos. 1](#_Toc511289672)

[4. Ejercicio 4. Una obra de una autovía va a atravesar una serie de fincas particulares y es necesario empezarla pronto. Razona cómo ocupar esos terrenos y el procedimiento a seguir. 1](#_Toc511289673)

[5. Test examen. 1](#_Toc511289674)

# Ejercicio 1. Elaborar un esquema personal del bloque manuscrito

El alumno elaborará un esquema del bloque siguiendo sus propias ideas de forma que se haga una exposición del mismo para que el tutor pueda deducir que ha adquirido los conocimientos del tema.

La idea de hacerlo manuscrito es para personalizar lo máximo posible el trabajo.

Se elaborará con tinta azul y se podrán utilizar distintos colores según criterio del alumno.

# Ejercicio 2. Desarrollar un análisis de la evolución de la clasificación del suelo según la legislación desde la ley 6/1998, el RD 2/2008 y el RD 7/2015.

El alumno analizará la evolución de las leyes y destacará conclusiones personales al respecto de lo que para él ha significado esta evolución tanto en lo negativo como en lo positivo.

# Ejercicio 3. Elaboración de un ejemplo de plan parcial y de un plan especial indicando sus objetivos.

El alumno debe ser breve, creativo y debe elaborar de la nada estos dos planes siendo concreto, conciso y desarrollando los objetivos de cada plan.

# Ejercicio 4. Una obra de una autovía va a atravesar una serie de fincas particulares y es necesario empezarla pronto. Razona cómo ocupar esos terrenos y el procedimiento a seguir.

El alumno debe abstraerse a la situación expuesta en el ejercicio y ver de qué manera se puede optimizar en tiempo y forma, el comienzo de las obras que ocupan esos terrenos.

# Test examen.

Responder a las siguientes 10 preguntas tipo test sabiendo que sólo una respuesta es la correcta.

1. **Dentro de las situaciones básicas en las que se encuentra el suelo…**
2. Según el artículo 21 del RD 7/2015, las situaciones básicas del suelo son suelo rural y suelo urbanizable.
3. Según el artículo 21 del RD 2/2008, las situaciones básicas del suelo son suelo rural, suelo rústico y suelo urbanizable.
4. Según el artículo 21 del RD 7/2015, las situaciones básicas del suelo son suelo rural y suelo urbanizado.
5. Ninguna de las anteriores.
6. **En cuanto a la calificación del suelo…**
7. la calificación del suelo es la operación asigna al suelo exclusivamente sus usos.
8. la calificación del suelo es la operación asigna al suelo sus usos, tipologías e intensidades edificatorias posibles.
9. En urbanismo la calificación del suelo no es algo verdaderamente relevante.
10. Ninguna de las anteriores.
11. **Señalar cuál es el concepto de urbanismo más completo de los expuestos a continuación.**
12. Conjunto de conocimientos que se refieren al estudio de la creación, desarrollo, reforma y progreso de los poblados en orden a las necesidades de la vida urbana.
13. Conjunto de disciplinas que se encarga del estudio de los asentamientos humanos para su diagnóstico, comprensión e intervención mediante planificación dentro de un marco legal vigente.
14. Se trata del conjunto de fenómenos de ordenación urbana.
15. Ninguna de las anteriores define bien lo que es el urbanismo.
16. **Dentro de los cometidos del Municipio como administrador del urbanismo, se encuentra el control del cumplimiento de los criterios de ordenación territorial que se hayan fijado en las Directrices, Programas o Planes territoriales Especiales.**
17. Verdadero.
18. Falso.
19. **El promotor es cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individualmente o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título. Además, tiene las siguientes obligaciones:**
20. Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
21. Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
22. Verdaderamente el promotor lo único que hace es financiar, no tiene obligaciones establecidas.
23. Ninguna de las anteriores.
24. **No es imprescindible que cada proyecto lleve un anejo de Seguridad y Salud en el que se refleje un estudio de los riesgos y las medidas a adoptar para prevenirlos, ya que es algo meramente informativo no sujeto a la ley.**
25. Verdadero.
26. Falso.
27. **El Director de Obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos, medioambientales y del aseguramiento de la calidad, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación, y demás autorizaciones preceptivas, la normativa y recomendaciones técnicas vigentes y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto. Además, se resaltan en esta figura los siguientes aspectos:**
28. No es imprescindible que el Director de Obra tenga la formación técnica correspondiente ya que es nombrado a dedo por el promotor.
29. Es una figura que solo está para dar órdenes en la obra, pero nunca bajo alguna responsabilidad, la responsabilidad es del constructor y del promotor.
30. No realiza ninguna labor de coordinación ni de verificación de los trabajos.
31. Firma el acta de replantea junto al promotor y al constructor.
32. **La jerarquía de los planes de ordenación urbanística es la siguiente:**
33. No hay establecida una jerarquía, solo se deben coordinar los organismos intervinientes y seguir la ley, establecer jerarquías es perder el tiempo.
34. Plan Nacional de Ordenación – Planes Directores Territoriales de Ordenación – Planes Autonómicos y Regionales – Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización.
35. Plan Nacional de Ordenación – Planes Directores Territoriales de Ordenación – Planes Autonómicos y Regionales – Plan General Municipal de Ordenación – Estudio de Detalle - Proyecto de Urbanización.
36. Ninguna de las anteriores.
37. **Dentro de un plan urbanístico tenemos un proyecto de reparcelación. En la reparcelación hay una serie de aspectos a tener en cuenta:**
38. Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las definitivas.
39. Se trata de determinar de forma general las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de cada unidad de parcelación, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, siguiendo el principio de la equidistribución.
40. Dentro de la reparcelación, se beneficiará a los propietarios que tengan mayor uso de su suelo para cultivos, por entender que su menoscabo es mayor.
41. Ninguna de las anteriores es correcta.
42. **Dentro de los sistemas de actuación urbanística tenemos la Compensación, Cooperación y Expropiación, de los cuales, la compensación y la cooperación son preferentes frente a la expropiación…**
43. Aunque son preferentes la compensación y la cooperación, normalmente se opta por la expropiación ya que es más ágil desde el punto de vista administrativo.
44. La junta de compensación, una vez constituida y al ser ella la ejecutora de las obras, es independiente del ayuntamiento correspondiente y no tendrá en cuenta relación alguna con él.
45. En el sistema de cooperación, los propietarios del polígono aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización.
46. Ninguna de las anteriores.