

**PROCESO SELECTIVO DUNHA PRAZA DE ARQUITECTO/A TÉCNICO/A  
CORRESPONDENTE Á OFERTA DE EMPREGO PÚBLICO 2022  
PUBLICACIÓN DO SEGUNDO EXERCICIO COMPLETO DA FASE DE  
OPOSICIÓN**

O 12 de xaneiro de 2024 realizouse o segundo exercicio da fase de oposición (supostos prácticos) do proceso selectivo dunha praza de arquitecto/a técnico/a correspondente á oferta de emprego público 2022, ao que se presentou unha das dúas persoas que estaban convocadas.

De conformidade co acordado polo Tribunal e segundo o previsto na base oitava das que rexen a convocatoria, con data de 17 de xaneiro **fíxose público**, ademais da puntuación obtida pola única aspirante presentada, o **segundo exercicio da fase de oposición**, publicándose na Sala de Xuntas da Casa do Concello, lugar onde se realizou o exercicio, no taboleiro de anuncios e na páxina web municipal ([www.teo.gal](http://www.teo.gal)), concedéndose un prazo de **dous (2) días hábiles** para os efectos de **reclamacións e/ ou alegacións**, prazo que rematou o venres 19 de xaneiro de 2024.

Advertido un erro na publicación dun dos supostos do segundo exercicio (suposto 1), ao publicarse unicamente o texto do exercicio, omitíndose as preguntas formuladas, por medio do presente procédese novamente a publicar, no día da data, o segundo exercicio da fase de oposición (suposto práctico 1 e suposto práctico 2), nos lugares indicados, concedéndose un prazo de **dous (2) días hábiles** para os efectos de **reclamacións**, prazo que rematará o xoves 25 de xaneiro de 2024.

Teo, a 23 de xaneiro de 2024.

A secretaria do Tribunal

Virginia Fraga Díaz

## ANEXO

### SEGUNDO EJERCICIO DA FASE DE OPOSICIÓN

**SEGUNDO EJERCICIO DEL PROCESO SELECTIVO PARA LA PROVISIÓN, POR FUNCIONARIO/A DE CARRERA, DE UNA PLAZA DE ARQUITECTO/A TÉCNICO/A CORRESPONDIENTE A LA OFERTA DE EMPLEO PÚBLICO 2022**

#### SUPUESTO PRÁCTICO 1

##### 01. ANTECEDENTES

Se trata de una actividad recreativa que se está desarrollando en el Ayuntamiento de Teo, el local cuenta con una licencia concedida en Junta de Gobierno Local de fecha 06.02.2001 a nombre de D. Conciertos Pin y Pon, para el ejercicio de una actividad de café-concierto en edificio exclusivo, en un edificio catalogado con un grado de protección integral según el PGOM. La licencia fue concedida al amparo de la normativa vigente en 2001, RAMINP (Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado mediante el Decreto 2414/1961).

La licencia de actividad fue transmitida en diversas ocasiones a lo largo de los años, a distintos titulares, siendo la última transmisión la comunicada al ayuntamiento mediante comunicación presentada en fecha 30.12.2021, por D. Quiero Cerrar Más Tarde.

Con fecha 29.12.2022, D. Quiero Cerrar Más Tarde presenta una comunicación previa de inicio de actividad de discoteca para el mismo local, sin aportar ninguna documentación más que la propia comunicación previa puesto que afirmaba no se iban a realizar ninguna obra en el local.

Con fecha 30.12.2022 el ayuntamiento inicia una declaración de ineficacia, por falta de documentación de la comunicación previa de actividad sin fijar medidas cautelares.

Con fecha 02.01.2023, D. Quiero Cerrar Más Tarde presenta:

- Una "Memoria técnica para cambio de uso a discoteca con un aforo de 410 personas" (memoria y planos) suscrita por un arquitecto técnico
- Un "estudio acústico", con un ensayo en el que se mide el aislamiento de una fachada
- Unas fotografías del local

Ante la presentación de dicha documentación el Ayuntamiento no realiza ninguna actuación

Con fecha 11.04.2023 se recibe en el registro de entrada del ayuntamiento un acta de inspección y denuncia de la Guardia Civil en la que constata que el local estaba abierto y con público a las 5.45 de la mañana del día 27.03.2023, recordar que conforme a la Orden de 23 de octubre de 2020 el horario de los café conciertos (Pub) es hasta las 4:00 y las discotecas hasta las 6:00

Con fecha 09.05.2023 el arquitecto técnico municipal realiza una inspección al local, y revisa la documentación presentada, junto con la CP de discoteca, además del expediente de la licencia de café-concierto. Constata numerosos incumplimientos tanto en el local como en la documentación técnica presentada

## 02. EL EDIFICIO Y EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Se trata de un edificio histórico, de 1795, con un grado I de protección incorporado en el catálogo del PGOM. Está clasificado como suelo urbano consolidado, dentro de la ordenanza U6, actuaciones residenciales unitarias consolidadas

El edificio es de una sola planta y con una altura interior de más de 7 metros (con un pequeño altillo en una pequeña zona). Cuenta con 4 salas, de las cuales solo una de ellas tiene acceso directo desde el exterior.

## 03. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA EN LOS EXPEDIENTES

En la memoria técnica de la licencia de café concierto presentada en 2001 se indicaba que la sala con acceso desde el exterior se usa como vestíbulo, y una de las salas contiguas como zona de café concierto (con barra, altillo para almacén, aseos bajo el altillo). El resto del edificio se excluía expresamente de la licencia dejándolo sin ningún uso, según la licencia, se compartimentaba con paramentos con una RF-90 la parte dedicada a la actividad.

En la memoria técnica presentada con la comunicación previa de actividad de discoteca presentada en 2023 se indica que la sala con acceso desde el exterior se utiliza como entrada y como “pista”, y la sala contigua se utiliza para la “barra” y, en el altillo, el “escenario”. Las otras dos salas no se dibujan en los planos, y solo se indica que son privadas y que no forman parte de la actividad.

## 04. INCUMPLIMIENTOS DETECTADOS

En la DOCUMENTACIÓN existente en el Ayuntamiento:

- En el 2001 se le dio por bueno el cumplimiento de la exigencia de la doble puerta con la que debía contar la actividad, ya que para pasar de la sala 1 (la de acceso desde el exterior) a la sala 2 (la de la barra y el escenario) había una segunda puerta, es decir, que la sala 1 funcionaba como vestíbulo. Era incoherente, porque la sala 1 es tan grande como la 2, y resulta evidente que se iba a usar como zona de público; pero la licencia se le concedió en esas condiciones. En la memoria técnica de discoteca del 2023 ya se reconoce que la sala 1 también es pista de baile, con lo que se incumple la exigencia de doble puerta.
- Falta memoria urbanística
- Falta proyecto de ventilación
- Falta un estudio acústico (lo que presentan sólo es una medición).
- La medición presentada es exclusivamente de 1 fachada concreta (la que la empresa de mediciones le indicó al interesado que aislase antes de hacer la medición). No se justifica que el aislamiento del resto de las fachadas y la cubierta es el mínimo exigible.

En el LOCAL:

- Para la actividad se está usando todo el edificio: además de lo indicado en la memoria (una sala para acceso y pista, y una sala para discoteca), se utiliza una tercera sala para “eventos y fiestas privadas” y clases de baile (según declara el promotor durante la inspección), y la cuarta sala (la mayor de todas) como almacén de bebidas y enseres varios.
- La separación entre las salas 1 y 2 (las previstas en los proyectos) y las salas 3 y 4 (las ocupadas sin constar en los proyectos), no tiene el aislamiento al fuego previsto y exigible, estando separadas por tableros sencillos de madera y puertas también de madera.
- Aunque el edificio cuenta con unos muros de granito de 1,4 metros de espesor (aprox.) existen ventanas con un vidrio sencillo o incluso sin vidrio (tapiadas con un tablero de aglomerado), y cubiertas de uralita y teja (sin forjados) siendo evidente que no se cumple el aislamiento acústico exigible.
- En el local que se usa como almacén (sala 4) existe un forjado de hormigón sin rematar (en bruto, sin revestir por abajo y sin pavimento por arriba) que funciona como segundo altillo. No consta título habilitante para la ejecución de esta obra.
- Los aseos cuentan con una ventilación forzada que no consta en ninguno de los proyectos, y que no se sabe por dónde evacúa al exterior (si es que lo hace).
- En una de las ventanas de la sala de discoteca se ha ejecutado un aislamiento con varios paneles de yeso laminado y espumas (el promotor indica que hizo lo que le indicó la empresa que realizó la medición acústica, medición hecha justo delante de esa ventana). No consta título habilitante para la ejecución de esta obra.

#### PREGUNTAS:

- 1) ¿Cuál deberían ser las actuaciones a seguir por la administración municipal con relación a dicho expediente?
- 2) Vista el acta de inspección y denuncia de la Guardia Civil en la que constata que el local estaba abierto y con público a las 5.45 de la mañana del día 27.03.2023, cual sería sanción posible, quien sería la administración competente en fijar el horario de la actividad y cuál será la normativa de aplicación.
- 3) ¿Qué actuaciones y documentación debería presentar el promotor para legalizar/regularizar la actividad de Discoteca?. ¿De qué valor deberá ser la garantía de las obras accesorias de urbanización en el caso de ser necesaria?
- 4) Una vez regularizada/legalizada la actividad en todo el edificio el promotor desea instalar un porche de escasa complejidad técnica y sencillez constructiva, de madera atornillada fácilmente desmontable, para dar cobijo de la lluvia a los clientes a la entrada y salida del local mientras compran las entradas del mismo. ¿Qué pasos debería tomar el promotor para hacerlo correctamente? ¿Deberá tramitar una modificación del título habilitante de la actividad?, razona brevemente la respuesta.
- 5) El negocio de la discoteca en el edificio completo no funciona tal y como esperaba el promotor por lo que decide que va a cerrar la actividad de discoteca para pasar a usar el edificio como un establecimiento comercial, sin realizar ninguna obra ya que el edificio tal y como esta le sirve para tal fin. ¿Cuáles serían los pasos a seguir por el promotor para cambiar la actividad?. Normativa aplicable.

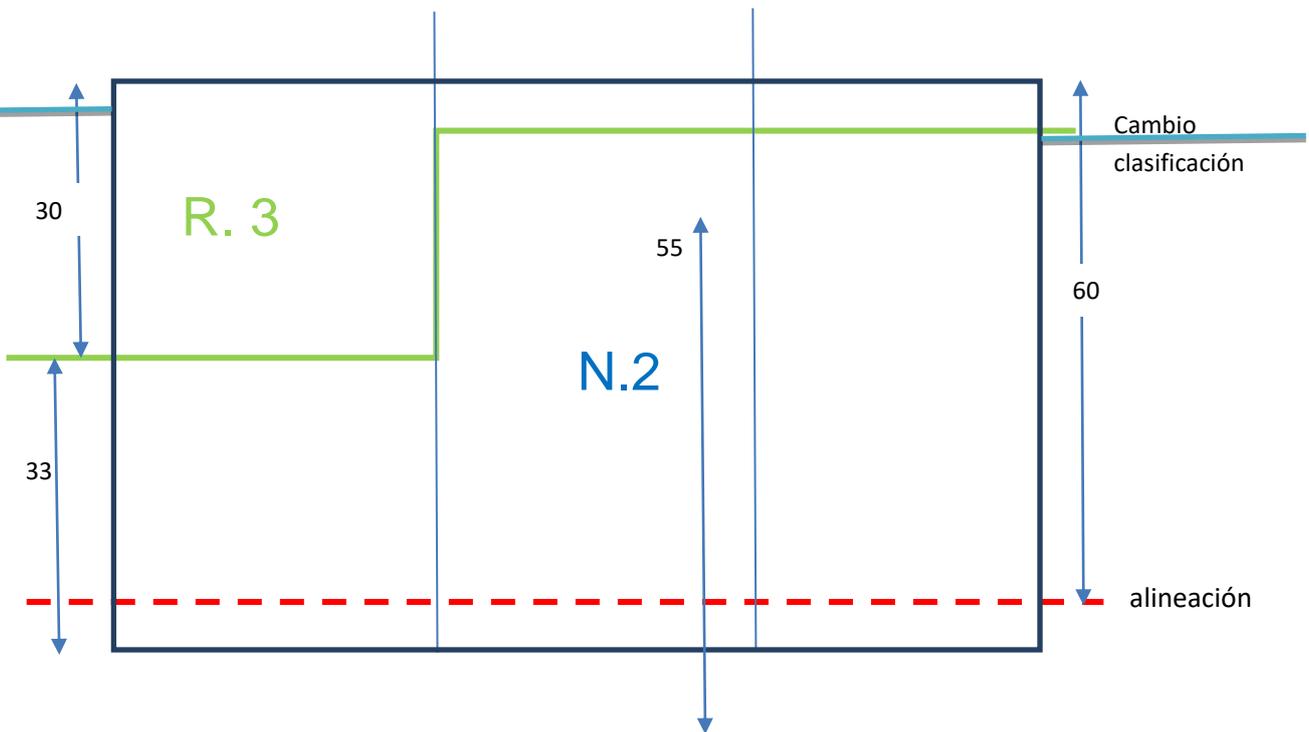
**SEGUNDO EJERCICIO DEL PROCESO SELECTIVO PARA LA PROVISIÓN, POR FUNCIONARIO/A DE CARRERA, DE UNA PLAZA DE ARQUITECTO/A TÉCNICO/A CORRESPONDIENTE A LA OFERTA DE EMPLEO PÚBLICO 2022**

**SUPUESTO PRÁCTICO 2**

El promotor D. Inocencio Tengo Hijas desea dejar una finca, que tiene en el Ayuntamiento de Teo, a sus tres hijas de manera que las tres puedan llegar a construirse una vivienda unifamiliar, y que las tres se queden con la misma superficie de Terreno. La finca cuenta con una doble clasificación, por un lado, en su linde norte, suelo rustico de especial protección forestal, R-3 y por otra su lado sur suelo de núcleo rural de extensión. La parcela cuenta con un frente de 60 metros lineales a la AC-841, estando la alineación fijada por el PGOM a 3 metros del linde de la parcela con el viario público. El resto de los lindes de la parcela son con otros propietarios

La superficie total de la parcela es de 3780 m<sup>2</sup>.

Las condiciones del PXOM para N1 serán, parcela mínima 600m<sup>2</sup> y frente mínimo 16 m.



AC- 841

1. Presentada en el ayuntamiento comunicación previa para la segregación adjuntando el proyecto de segregación firmado por técnico competente con toda la documentación recogida en el artículo 355 del RLSG con la propuesta del esquema,
  - a. ¿Cual deberá ser la actuación municipal? Motiva la respuesta
  - b. ¿Respecto al fondo de la actuación pretendida cual sería la fundamentación de un informe técnico? Motiva la respuesta
  
2. Pasados tres meses sin contestación por el Ayuntamiento y dado que dos de sus hijas han ido a vivir fuera de España D. Inocencio Tengo Hijas decide abandonar la idea de la segregación, y presentar un proyecto de edificación para la totalidad de la parcela con informe favorable de una ECOM.
  - a. ¿Puede considerar que existe título habilitante de segregación por silencio positivo tal y como aseveran sus asesores jurídicos?
  - b. ¿Qué documentación deberá presentar el interesado?
  - c. ¿Cuál será la tramitación municipal y sus plazos?
  
3. Una vez obtenida la licencia municipal en enero de 2017, durante la ejecución de las obras surgen modificaciones de la vivienda consistentes en la abertura de nuevos huecos en fachada, modificación del material de revestimiento de la fachada por un tipo SATE, unión de los espacios destinados a cocina y salón comedor quedando un espacio único y por último la aparición de un porche posterior, realizado en madera y teja.  
El promotor se persona en las dependencias municipales para preguntar cual deberían ser los pasos que debería seguir para solicitar la primera ocupación, ya que los directores de obra quieren firmar ya el final de obra.
  
4. Vistos los requisitos el promotor decide no solicitar de momento la primera ocupación, obteniendo el final de obra del arquitecto, con fecha diciembre de 2017, certificando que la obra fue ejecutada conforme al proyecto que tuvo licencia. En julio de ese mismo año presenta comunicación previa de primera ocupación, adjuntando toda la documentación necesaria, los servicios técnicos municipales realizan la visita de comprobación, y verifican que lo ejecutado no se corresponde con el proyecto que obtuvo licencia municipal. ¿Cuál deberían ser la actuación municipal una vez constatadas las diferencias?
  
5. Pasa el tiempo, no legaliza las obras y el Ayuntamiento no contesta al promotor respecto a la comunicación de primera ocupación presentada ni realiza ninguna actuación, por lo que el 7 de enero de 2024 el promotor pide silencio positivo de la primera ocupación. Por otra parte, solicita obras parciales de consolidación que exceden de las propias de mantenimiento y conservación. ¿Qué contestarías a la declaración de silencio positivo? ¿Serían autorizables las obras pretendidas?