

Gerencia Municipal de Urbanismo AYUNTAMIENTO DE CORDOBA

ESCALA DE ADMINISTRACIÓN GENERAL SUBSCALEA AUXILIAR

SUPUESTO PRÁCTICO TEMA 13

LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO
PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE
ANDALUCÍA (LISTA):

OBJETO DE LA LEY. COMPETENCIAS
ADMINISTRATIVAS. ACTIVIDADES Y FINES DE LA
ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

DECRETO 550/2022, DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL
QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE LA
LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA
LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITIRO DE ANDALUCÍA:

LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. LA ACTIVIDAD DE
EDIFICACIÓN. LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y
URBANÍSTICA.

Fecha de actualización: 01/11/2025
Autor: AvA Oposiciones



«Copyright © 2025 | AvA Oposiciones»

- *Es usted un veterano y reconocido jurista y técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, que dirige el Servicio de Licencias y el Servicio de Inspección Urbanística, titulado en la licenciatura de Derecho y en la licenciatura de Arquitectura, y constituyendo un referente para sus compañeros/as que le plantean continuas consultas y dudas que usted amablemente les resuelve.*

1.- Usted debe saber que la actividad urbanística es:

- Una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta Ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma.
- Una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación urbanística, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta Ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma.
- Una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de las competencias que, por esta Ley, se asignan específicamente a los municipios.
- Una función política que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta Ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma.

2.- Una compañera funcionaria interina de uno de los Servicios que dirige, que se está preparando las oposiciones para cubrir varias plazas de funcionarios/as de carrera de la Gerencia, le pregunta si la clasificación del suelo, como determinación en que se concreta el modelo general de ordenación, comprende la delimitación del suelo rústico. Usted le responderá que:

- Sí, solo la delimitación del suelo rústico.
- Sí, además de la delimitación del suelo urbano.
- No, solo la delimitación del suelo urbano.
- No, solo la delimitación del suelo urbano y urbanizable.

3.- Esta misma compañera, le comenta que está colaborando en la redacción de la respuesta a una consulta realizada por un ciudadano a la Gerencia Municipal de Urbanismo, sobre la dotación mínima de metros cuadrados por habitante que deberá alcanzar el municipio de Córdoba en relación con los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes. Respóndale:

- 5 m² por habitante.
- 7 m² por habitante.
- 10 m² por habitante.
- 15 m². por habitante.

4.- También le comenta que en la consulta realizada por el ciudadano, éste solicita información sobre cuál es el porcentaje de edificabilidad residencial que deberá reservarse como mínimo para su destino a vivienda protegida, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, y le solicita su ayuda. Usted le responderá que el:

- a) Diez por ciento.
- b) Quince por ciento.
- c) Veinte por ciento.
- d) Treinta por ciento.

5.- Concluye su compañera, preguntándole que le confirme quién podrá solicitar el inicio del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística de iniciativa privada, pues es otro de los asuntos que plantea en su consulta el ciudadano. Contéstale:

- a) Los particulares que asuman su promoción conforme a la propuesta de delimitación aprobada.
- b) El propio Ayuntamiento.
- c) Cualquier Administración Pública.
- d) La Comunidad Autónoma de Andalucía.

6.- Usted debe saber que no se considera como actuación edificatoria:

- a) Las de sustitución de la edificación existente.
- b) Las de rehabilitación edificatoria.
- c) Las de iniciación de una actividad económica.
- d) La realización de trabajos de mantenimiento en los edificios existentes.

7.- Como Jefe del Servicio de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo, recibe la llamada telefónica de una compañera de otro municipio, planteándole la duda de si podrían concederse licencias con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros. Respóndale:

- a) Sí, en cualquier caso.
- b) No.
- c) Sí, siempre y cuando estuvieran condicionadas a la aprobación de dichos instrumentos de ordenación futuros.
- d) No, salvo que estuvieran condicionadas a la aprobación de dichos instrumentos de ordenación futuros.

8.- Usted debe saber que el documento mediante el cual la persona interesada pone en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actuación o el ejercicio de un derecho, se denomina como:

- a) Licencia.
- b) Declaración Responsable.
- c) Comunicación previa.
- d) Comunicación de ejercicio de un derecho.

9.- Entre las autorizaciones administrativas que el Servicio de Licencias que usted dirige tramita, se encuentran:

- a) Las declaraciones responsables.
- b) Las comunicaciones previas.
- c) Las licencias.
- d) Todas las respuestas anteriores son correctas.

10.- Como Jefe del Servicio de Inspección Urbanística, entre sus funciones se encuentra la de tramitar los expedientes administrativos relativos a la declaración de la situación legal de ruina urbanística. ¿Estaría sujeto a previa licencia urbanística las obras de demolición de un edificio en el caso de ruina física inminente?:

- a) Sí, en cualquier caso.
- b) No, salvo las que hayan sido denunciadas por los/as ciudadanos/as.
- c) Sí, siempre que se trate de inmuebles con alguna protección urbanística.
- d) No.

11.- Y los actos amparados por las órdenes de ejecución dictadas por su Servicio, ¿requerirán previa licencia urbanística?:

- a) Sí, en cualquier caso.
- b) No, salvo que el hecho haya sido denunciado por los/las ciudadanos/as.
- c) Sí, si dicho acto ordena la demolición de un inmueble.
- d) No.

12.- Recibe en su Servicio de Licencias una declaración responsable de un ciudadano que va a instalar en su vivienda un sistema de aprovechamiento de la energía solar para autoconsumo eléctrico de 450 kW. de potencia. ¿Procedería la presentación de dicha declaración responsable o debería presentar en su lugar la correspondiente solicitud de licencia?:

- a) Debería presentar en su lugar la correspondiente solicitud de licencia.
- b) Sí, en este caso dicha actuación estará sujeta a declaración responsable.
- c) No, en este caso dicha actuación estaría sujeta a comunicación previa.
- d) Ninguna de las respuestas anteriores es correcta.

13.- Usted debe saber que si una actuación sometida a declaración responsable ha sido realizada sin haberse presentado aquella cuando sea preceptiva, se considerará a todos los efectos:

- a) Una actuación con licencia suspensiva a la espera del correspondiente control administrativo.
- b) Una actuación con declaración responsable suspensiva a la espera del correspondiente control administrativo.
- c) Una actuación con licencia a todos los efectos.
- d) Una actuación sin licencia a todos los efectos.

14.- Una de sus compañeras le plantea que tiene al teléfono a una ciudadana que pretende desistir de una solicitud de licencias de obras de reforma de su vivienda que había solicitado hace unos días. En este caso, dicho acto de desistimiento será sujeto a:

- a) Comunicación previa.
- b) Declaración responsable.
- c) Solicitud de licencia.
- d) Ninguna de las respuestas anteriores es correcta.

15.- Recibe en su Servicio de Licencias una solicitud de licencia de obras para la construcción de nueva planta de una vivienda unifamiliar asilada, cuyo proyecto ha sido visado. Dicha actuación ha debido de ser realizada por:

- a) El técnico redactor del proyecto de la obra.
- b) El Colegio Profesional correspondiente.
- c) El Registro Electrónico del Ayuntamiento de Córdoba.
- d) El técnico de la Gerencia responsable de realizar el informe técnico correspondiente.

16.- La solicitud presentada no adjunta uno de los documentos exigidos para poder continuar con el procedimiento de tramitación de la licencia, por lo que su Servicio requiere al solicitante que lo presente en un plazo:

- a) No inferior a diez días ni superior a veinte.
- b) No inferior a diez días ni superior a treinta.
- c) No inferior a quince días ni superior a veinte.
- d) No inferior a quince días ni superior a veinte.

17.- Concluido el plazo concedido para que el solicitante acompañase el documento requerido sin que este lo haya sido presentado, su Servicio procederá a:

- a) Denegar la licencia de obras solicitada.
- b) Continuar con el procedimiento de concesión de la licencia de obras, sin perjuicio de que por carecer de dicho documento pueda desestimarse finalmente el otorgamiento de la licencia.
- c) Considerarlo desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

- d) Considerarlo caducado de su petición, previa resolución que así lo declare.

18.- Recibido por el solicitante la resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo declarando el desistimiento de su solicitud de licencia de obras, aquél realiza una nueva solicitud de licencia aportando la documentación que en su momento le fue requerida. En este caso:

- a) No podrá iniciarse el procedimiento de tramitación de la licencia de obras por caducidad del procedimiento.
- b) Se iniciará de nuevo el procedimiento de tramitación de la licencia de obras.
- c) No podrá iniciarse el procedimiento de tramitación de la licencia de obras por desistimiento de la solicitud originaria.
- d) Ninguna de las respuestas anteriores es correcta.

19.- La resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo sobre el otorgamiento o denegación de la licencia de obras solicitada:

- a) Deberá ser motivada en todo caso.
- b) Deberá ser motivada solo en el caso de su denegación.
- c) Deberá ser motivada solo en el caso de su otorgamiento.
- d) No tendrá que ser motivada.

20.- Finalmente, la Gerencia Municipal de Urbanismo dicta resolución expresa otorgando la licencia de obras solicitada, la cual deberá notificar al solicitante en el plazo máximo de:

- a) Cuatro meses.
- b) Un mes.
- c) Dos meses.
- d) Tres meses.

21.- En este caso, si la Gerencia Municipal de Urbanismo no hubiera notificado la resolución expresa de la licencia de obras en el plazo establecido al efecto, se entenderá el silencio administrativo producido como:

- a) Negativo.
- b) Positivo.
- c) Neutro.
- d) Suspensivo.

22.- Con carácter general, las obras de la licencia otorgada al solicitante, deberán iniciarse el plazo máximo de:

- a) Dos años.
- b) Tres años.
- c) Seis meses.
- d) Un año.

23.- Con carácter general, las obras de la licencia otorgada al solicitante, deberán terminarse el plazo máximo de:

- a) Dos años.
- b) Tres años.
- c) Seis meses.
- d) Un año.

24.- Si la licencia de obras solicitada se hubiera denegado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, procederá declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de ejecución por sustitución en los términos previstos en la Ley o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina territorial o urbanística que corresponda, transcurrido el plazo de:

- a) Tres meses.
- b) Seis meses.
- c) Cuatros meses.
- d) Dos meses.

25.- Presentada una declaración responsable por una ciudadana para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica en su vivienda que no requieren proyecto de acuerdo con la legislación vigente, se entiende autorizada para realizar dichas obras por un plazo que no podrá ser superior a:

- a) Seis meses.
- b) Cuatros meses.
- c) Dos meses.
- d) Tres meses.

26.- Iniciadas por la solicitante las obras en su vivienda de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieren proyecto de acuerdo con la legislación vigente, tras la presentación de la declaración responsable, deberá terminarlas en el plazo de:

- a) Dos años.
- b) Tres años.
- c) Seis meses.
- d) Un año.

27.- Una empresa promotora que tiene otorgada por la Gerencia Municipal de Urbanismo una licencia de obras para la construcción de un edificio de nueva planta, ha transmitido la licencia a otra empresa del sector sin haberlo comunicado a este organismo autónomo, si bien en la escritura pública notarial donde se formaliza la transmisión queda constancia de este hecho. En este caso, las responsabilidades que puedan derivarse de la construcción del edificio serán exigibles a:

- a) El adquirente de la licencia.
- b) Al transmitente de la licencia.
- c) Al adquirente y transmitente de la licencia de forma solidaria.
- d) A ninguno de ello, puesto que la transmisión se formalizó en escritura pública notarial.

28.- La empresa promotora adquirente de la licencia de obras para la construcción de un edificio de nueva planta, inicia la ejecución material de las obras amparadas en la licencia urbanística otorgada. Durante dichas obras, se produce una alteración de las mismas, dado que se ha decidido la construcción de una planta más respecto al número de plantas de edificio referidas en el proyecto original amparado por la licencia otorgada. En este caso, y teniendo en cuenta que la normativa urbanística permite la construcción del número de las plantas del edificio, incluida la nueva que la empresa promotora pretende, ésta deberá:

- a) Realizar comunicación previa a la Gerencia Municipal de Urbanismo sobre dicha alteración.
- b) Realizar declaración responsable a la Gerencia Municipal de Urbanismo sobre dicha alteración.
- c) Solicitar la oportuna licencia urbanística en relación con la alteración referida a la construcción de una planta de edificio más.
- d) Seguir con la ejecución de la obra, incluida la de la nueva planta que se pretende añadir, dado que la normativa urbanística lo permite.

29.- ¿Deberá la empresa promotora exhibir en el lugar de la obra un cartel informativo de la licencia urbanística otorgada por la Gerencia Municipal de Urbanismo, para la construcción del edificio de nueva planta?:

- a) No.
- b) Sí.
- c) No, pero deberá publicarlo en el boletín oficial de la provincia.
- d) No, pero deberá publicarlo en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Córdoba.

- *El Servicio de Inspección Urbanística que usted dirige, recibe una denuncia de un ciudadano sobre el estado de conservación de un edificio anexo a su vivienda, propiedad de una empresa constructora, pues observa un grave deterioro del mismo, señalando que se produce la caída constante de elementos constructivos del edificio a la vía pública.*
- *Usted es consciente de que de comprobarse lo denunciado por el ciudadano, deberá ordenar la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones sobre el deber de conservación y rehabilitación de la edificación.*
- *Tras la visita de inspección del edificio por personal de su Servicio y realizados los informes técnicos y jurídicos pertinentes, se dicta la oportuna resolución de orden de ejecución, por la que se requiere a la empresa constructora a que realice las obras necesarias de conservación y rehabilitación del edificio en un plazo máximo de seis meses.*

30.- La ejecución de las obras de conservación y rehabilitación ordenadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo, deberán acordarse de la forma:

- Más gravosa para la persona propietaria.
- Menos gravosa para la persona denunciante.
- Menos gravosa para la persona propietaria.
- Más gravosa para la persona denunciante.

31.- Si en el plazo de seis meses concedido la empresa constructora incumple lo ordenado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, ésta:

- Quedará habilitada para su ejecución por sustitución.
- Adquirirá de forma automática la propiedad del inmueble.
- Deberá dirigirse a la Administración de Justicia para exigir que se cumple con lo ordenado.
- Ninguna de las respuestas anteriores es correcta.

32.- Usted debe saber que el plazo máximo de notificación de la resolución expresa de la orden de ejecución desde la fecha del acuerdo de iniciación, es de:

- Tres meses
- Cuatro meses.
- Seis meses.
- Dos meses.

33.- Finalmente, la empresa constructora propietaria del inmueble no realiza las obras de rehabilitación ordenadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo en el plazo concedido para ello. Al respecto, la situación de ejecución por sustitución habilitará al organismo autónomo a optar por:

- a) La ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, bien mediante gestión directa o indirecta.
- b) Su venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.
- c) Su expropiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 119 de la Ley, pudiéndose llevar a cabo mediante gestión directa o indirecta.
- d) Todas las respuestas anteriores son correctas.

34.- El incumplimiento de los deberes de rehabilitación por la empresa constructora propietaria del inmueble, facultaría a la Gerencia Municipal de Urbanismo para la ejecución subsidiaria de las obras ordenadas, así como para la imposición con periodicidad mínima mensual con carácter previo a dicha ejecución subsidiaria, de hasta:

- a) Diez multas coercitivas.
- b) Seis multas coercitivas.
- c) Cinco multas coercitivas.
- d) Quince multas coercitivas.

- *El Servicio de Inspección Urbanística que usted dirige, podrá visitar toda parcelación, urbanización, construcción, edificación e infraestructura, o cualquier actuación de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo a efectos de su inspección en las ocasiones que resulte necesario, de conformidad con la planificación y programación de la actividad inspectora.*
- *En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción territorial o urbanística, el personal inspector se lo advertirá a la persona responsable, en su caso, dejando constancia de dicha advertencia en el acta que se formalice, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas y actuaciones resulten pertinentes, pudiendo adoptar las medidas provisionales que juzgue convenientes.*

35.- Por su Servicio de Inspección Urbanística, se han apreciado indicios de la comisión de una posible infracción urbanística por parte de una ciudadana, a la que el personal inspector le advierte a través del correspondiente acta. Este documento, respecto a los hechos que refleja:

- a) Tiene el carácter de público.
- b) Goza de valor probatorio.
- c) Goza de presunción de veracidad.
- d) Todas las respuestas anteriores son correctas.

36.- El acto de inspección firmado por el personal inspector se extenderá a la persona responsable por:

- a) Duplicado.
- b) Triplicado.
- c) Cuadruplicado.
- d) Ninguna de las respuestas anteriores es correcta.

37.- Finalmente, la apreciación de la presunta comisión de infracción urbanística por la citada ciudadana como consecuencia de la realización de actuaciones sin la licencia, ha dado lugar a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, por una infracción urbanística clasificada como:

- a) Leve.
- b) Muy grave.
- c) Grave.
- d) Las respuestas a) y b) son correctas.

38.- Como consecuencia de la comisión de la infracción grave por la ciudadana, la Gerencia Municipal de Urbanismo le podrá imponer una multa, con carácter general, de hasta:

- a) 2.999 euros.
- b) 120.000 euros.
- c) 30.000 euros.
- d) 29.999 euros.

39.- ¿En qué plazo prescribiría esta infracción urbanística grave?:

- a) A los cuatro años.
- b) A los tres años.
- c) A los dos años.
- d) Al año.

40.- ¿y en qué plazo prescribiría la sanción impuesta por esta infracción urbanística grave?:

- a) A los tres años.
- b) A los cuatro años.
- c) A los dos años.
- d) Al año.

SOLUCIONES SUPUESTO PRÁCTICOTEMA 13

1. a) Una función pública que, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, corresponde a los Municipios, sin perjuicio de las competencias que, por esta Ley, se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma.
2. b) Sí, además de la delimitación del suelo urbano.
3. c) 10 m² por habitante.
4. d) Treinta por ciento.
5. a) Los particulares que asuman su promoción conforme a la propuesta de delimitación aprobada.
6. c) Las de iniciación de una actividad económica.
7. b) No.
8. c) Comunicación previa.
9. c) Las licencias.
10. d) No.
11. d) No.
12. b) Sí, en este caso dicha actuación estará sujeta a declaración responsable.
13. d) Una actuación sin licencia a todos los efectos.
14. a) Comunicación previa.
15. b) El Colegio Profesional correspondiente.
16. a) No inferior a diez días ni superior a veinte.
17. c) Considerarlo desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.
18. b) Se iniciará de nuevo el procedimiento de tramitación de la licencia de obras.
19. a) Deberá ser motivada en todo caso.
20. d) Tres meses.
21. a) Negativo.
22. d) Un año.
23. b) Tres años.
24. d) Dos meses.
25. a) Seis meses.
26. a) Dos años.
27. a) El adquirente de la licencia.
28. c) Solicitar la oportuna licencia urbanística en relación con la alteración referida a la construcción de una planta de edificio más.
29. b) Sí.
30. c) Menos gravosa para la persona propietaria.
31. a) Quedará habilitada para su ejecución por sustitución.
32. c) Seis meses.
33. d) Todas las respuestas anteriores son correctas.
34. a) Diez multas coercitivas.
35. d) Todas las respuestas anteriores son correctas.
36. b) Triplicado.
37. c) Grave.
38. d) 29.999 euros.
39. a) A los cuatro años.
40. a) A los tres años.