JUNTA DE ANDALUCIA

INSTITUTO ANDALUZ DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

(O.E.P. 2016)

CUERPO DE INSPECCIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

TERCER EJERCICIO, ACCESO LIBRE

ADVERTENCIAS:

1. No abra este cuadernillo hasta que se le indique.
2. El presente ejercicio, de carácter eliminatorio, consistirá en la resolución por escrito de un supuesto práctico, sobre algún asunto relacionado con la parte común del Temario, a elegir entre las dos propuestas incluidas en este cuadernillo.
3. Si observa alguna anomalía en la impresión del cuadernillo, solicite su sustitución.
4. El tiempo máximo para la realización de este ejercicio es de ocho horas.
5. Este ejercicio se calificará de 0 a 150 puntos. Para superar la prueba será necesario obtener una calificación mínima de 75 puntos.
6. Se valorará, globalmente, los conocimientos, el rigor analítico, la claridad expositiva, la capacidad de relacionar, el enfoque coyuntural adaptado al contexto desde el punto de vista socio-económico, así como el grado de iniciativa y la capacidad de decisión.
7. Si necesita alguna aclaración, por favor, pídalo en voz baja al personal del Aula, de tal forma que se evite molestar al resto del Aula.
8. El personal del Aula no le podrá dar información acerca del contenido del examen.

Si desean un ejemplar del mismo pueden obtenerlo en la siguiente página web www.juntadeandalucia.es/institutodeadministracionpublica, el primer día hábil siguiente a la realización del presente examen.

SUPUESTO PRACTICO N.º 1

El municipio de San Carlos de Rubite, de 11.564 habitantes, está situado una provincia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuyo término municipal se integra, en parte, en el dominio territorial Sistemas Béticos, concretamente en zona de sierras subbeticas y, en parte, en el dominio territorial Litoral por extenderse su término en una franja hasta el Mediterráneo. Su núcleo urbano se encuentra íntegramente en el interior a mas de 4 km de la línea de los 500 metros de la Zona de Influencia del Litoral.

Contaba con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano hasta que con fecha 24 de marzo de 2008 se aprueba definitivamente por la Comisión Provincial competente un Plan General de Ordenación Urbana (BOJA n.º 25 de 26/05/2008). En la zona mas septentrional del término municipal se localiza un monte público de extensión de 400 Has de propiedad municipal que está incluido en el ámbito del Parque Natural de los Pinares Meridionales, que cuenta con un PORN aprobado por Decreto 97/2005 de 11 de abril (BOJA n.º 105, de 1 de junio). Esta Parque abarca parte de la zona norte del termino municipal así como de términos municipales colindantes. Con fecha 24/10/2017 se ha aprobado el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical (BOJA N.º 24, de 29/11/2017) que afecta a su término municipal.

Conforme a la normativa vigente, el municipio tiene reconocida como Unidad Mínima de Cultivo 2.500 m^2 para regadío y de 25.000 m^2 para secano.

Dicho Municipio, ha aprobado con fecha 24 de febrero de 2016, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 2/2012, la Declaración de innecesariedad de Avance para la delimitación de asentamientos por acuerdo del Pleno municipal, previos los informes municipales, en el que se acuerda expresamente la inexistencia de asentamientos en el suelo no urbanizable de su término municipal. Dicho acuerdo plenario se remite, sin mas trámites, para conocimiento general al Boletín Oficial de la Provincia correspondiente.

Por otra parte, el citado municipio ha aprobado una Ordenanza de regularización de edificaciones en suelo no urbanizable que da cumplimiento a lo dispuesto en las Normas Directoras aprobadas por Orden de 1 de marzo de 2013.

I.- En varias zonas del suelo no urbanizable del municipio existen agrupaciones de edificaciones que constituyen parcelaciones ilegales cuyos procesos de formación son diversos y la secuencia temporal de cada uno de ellos tambien diferentes. De estas agrupaciones de edificaciones hay que destacar una situada al sur del núcleo urbano, en una situación equidistante, aproximadamente, entre el núcleo urbano y la línea exterior del ZIL, en el paraje denominado “las Maravillas”, clasificado en el PGOU como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, de la que ha tenido conocimiento la inspección autonómica como consecuencia de denuncia del Servicio de Protección de la Naturaleza (SEPRONA) de fecha 13/10/2017. Requerida información al Registro de la Propiedad, se recibe Nota Simple Registral en la que se contiene el historial jurídico de la finca 7724 del que deriva que el proceso de formación jurídica ha sido el siguiente:

La finca registral nº 7724, que ocupa una extensión de 22.347 m^2, fue adquirida en proindiviso por D. ALBERTO y D. JUSTO mediante escritura pública otorgada el 10 de abril de 1995.

Posteriormente se procedió por ambos dueños a enajenar conjuntamente, mediante escrituras públicas, las siguientes cuotas de la finca:

- 3’35 % a D. ANTONIO, por 4.507’59 €, con fecha de 31 de octubre de 2000.
- 3’37 % a Dª. ALEJANDRO, por 4.507’59 €, por con fecha de 31 de octubre de 2000.
- 3’37 % a D. MANUEL, por 4.507’59 €, con fecha de 31 de octubre de 2000.
- 8’02 % a D. JAVIER, por 10.217’21 €, con fecha de 14 de noviembre de 2000.

- 3’36 % a D. DAVID, por 4.507’59 €, con fecha de 14 de noviembre de 2000.

- 3’36 % a D. ABELARDO, por 4.507’59 €, con fecha de 14 de noviembre de 2000.

- 8’07 % a D. JAIME, por 10.217’20 €, con fecha de 27 de diciembre de 2000.

- 12’45 % a D. JORGE, Dª. ÁMALIA y Dª. ISABEL por partes indivisas y precio de 3.005’06 €, el 24 de septiembre de 2001.

El 8 de marzo de 2002 se inscribió en el Registro de la Propiedad de San Carlos la disolución de la comunidad de bienes existente sobre el resto de la finca nº 7724 no enajenada, adjudicándose a D. JUSTO el 19’91 % de la misma y a D. ALBERTO otra cuota de 34’74 %.

A continuación se realizaron otras enajenaciones de cuotas:

- 3’35 %, por parte de D. ANTONIO a D. MARIANO , por 5.108’60 €, con fecha de 8 de septiembre de 2003.

- 3’483 %, por D. ALBERTO a D. JOSÉ, por 3.000 €, con fecha de 15 de marzo de 2004.

- 31’257 % por D. ALBERTO a Dª MARIA, por 6.500 €, con fecha de 17 de mayo de 2011. Consultada la base de datos interoperable entre los Registros de la Propiedad de Andalucía y la Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el Registro de la Propiedad al que pertenece la finca, ha remitido comunicación registral de inscripción de segregación y declaración de obra antigua acompañando declaración de innecesariedad de licencia municipal de fecha 25 de enero de 2011 y certificado de antigüedad expedido por técnico competente, en el que acredita que sobre la parcela existe una edificación tipo cortijo que data de 1950 de 150 m² construidos sin concretar el uso actual del mismo ni el estado de la edificación. En la declaración de innecesariedad se hace constar por el técnico municipal que la totalidad de la subparcela se destina a explotación agrícola de cultivo de mango y que por tanto se trata de una segregación agrícola que no precisa de licencia municipal de segregación. Dª MARIA ha solicitado licencia para reformarla y acondicionarlas como vivienda.

De la información remitida por el Registro de la Propiedad sobre la finca registral descrita se obtiene que consta anotación preventiva de inicio el 29 de abril de 2011 de expediente sancionador por parcelación urbanistica contra D. ALBERTO por parcelación ilegal.

En cuanto a la realidad física, el ámbito de la parcela registral coincide con la parcela catastral 56 del polígono 35. Realizada visita de inspección en marzo de 2018 se observa que dicha parcela catastral se ha dividido físicamente en dieciséis subparcelas con un camino común, cerramientos con malla metálica de las subparcelas, suministros de agua y construcciones, piscinas y construcciones auxiliares en algunas de las divisiones, correspondiendo por cuotas cada una de ellas a los siguientes propietarios, de acuerdo con el plano adjunto a la documentación remitida por el SEPRONA:

D. MARIANO, subparcela 1; Dº. ALEJANDRO, subparcela 2; D. MANUEL, subparcela 3; D. JAVIER, subparcela 4; D. DAVID, subparcela 5; D. ABELARDO, subparcela 6; D. JAIME, subparcela 7; D. JORGE, Dª. ÁMALIA y Dª. ISABEL, subparcela 8; D. JUSTO, subparcelas 9, 10, 11, 12, 13 y 14; D. JOSE, subparcela 15; y Dª. MARIA, subparcela 16.

Consultada la cartografía digital catastral de ortofotos del servicio WMS proporcionado por la Infraestructura de Datos Espaciales de España, se obtiene, por una parte que la citada parcela tiene aprovechamiento agrícola en regadío y por otra parte, que en el año 2001 no existía ninguna división en la parcela y se observa cubierta de arbolado autóctono en toda la parcela y en las colindantes. En el año 2004 aparece la roturación del camino común con señalamiento de 4 divisiones. En el año 2006, se observan 6 divisiones más, se detecta eliminación de arbolado y en las 4 divisiones iniciales se pueden detectar materiales de obra y edificaciones en construcción. En el año 2007 se observan edificaciones en las subparcelas:

.- subparcela 1. edificación de 150 m² con tipología residencial con piscina

.- subparcela 2. edificación de 2 plantas con 80 m² por planta destinada a vivienda con porche y piscina

.- subparcela 3. Nave de 200 m² de almacenamiento y venta de productos fitosanitarios

.- subparcela 4. Nave de almacenamiento de camiones

En la ortofoto del año 2009 se observa ampliación de la roturación de las subparcelas hasta alcanzar las 16 divisiones y se observan 4 edificaciones mas en las parcelas 6 y 7:

.- subparcela 6. Vivienda de madera

.- subparcela 7. Nave de almacenamiento de chatarra

En el año 2011 no se detectan nuevas edificaciones y entre 2012 y 2013 se observa que en las subparcelas 13, 14 y 15 se ha instalado una vivienda de madera en cada una de ellas, en las restantes divisiones no se ha construido nada observandose cultivos diversos en cada una de ellas.

II.- Por otra parte, al este de la anterior parcelación, a 1000 m de la ribera del mar, en el Polígono 20, Parcela 201, Paraje "Las Margaritas", se localiza otro proceso parcelatorio como consecuencia de la subdivisión de la finca registral, n.º 15.371 con una extensión de 112.572 m², propiedad registral de D. JUNIPERO que se corresponden con la originaria Parcela catastral 201 del Polígono 20 en 15 subparcelas de menor superficie y donde se puede comprobar por el reportaje fotografico remitido por el SEPRONA en enero de 2018, la proliferación de actos de parcelación, urbanización y construcción que ha generado un núcleo residencial de viviendas de segunda residencia sobre la parcela.

- Se obtiene información del catastro del que deriva que en el año 2004 se realiza una alteración catastral y de la originaria parcela 201 (cultivos varios de secano) se han segregado 35.000 m², que se han subdividido en 15 parcelas catastrales, enumeradas de la 225 a la 239 de extensión entre los 1500 m² y los 3000 m², cuya titularidad catastral corresponde a cada uno de los compradores que figuran en los contratos privados de compraventa fechados todos ellos en febrero de 2004, adjuntos a la denuncia aportada por el SEPRONA.

- Requerida información por la Inspección autonómica a los compradores que figuran en los citados contratos privados, por cada uno de ellos, salvo uno que no remite nada, se aportan la elevación a Escrituras Publicas entre los años 2005 y 2006 de dichas compraventas en los que se acuerda la segregación y venta de porciones de la finca registral n.º 15371.

- Consultado Google earth, se comprueba que en el año 2005 no existía ningún signo aparente de división física en la citada parcela, encontrándose destinada al cultivo de olivar. En el año 2007 desaparece el

arbolado y se observa que se ha procedido a la explanación y compactación del terreno y al cercado de 15 subparcelas con acceso a un camino en forma de cruz y se aprecia una línea eléctrica aérea. No obstante, no se observan en ese año edificaciones en las parcelas.

En el año 2009 se detecta en 2 subparcelas:

- subparcela 5 de 3000 m² edificación de obra de fabrica de una planta de 50 m² con cuerpo adosado de menor superficie (20 m²) en la que se observa antena de televisión y salida de chimenea y adosado al vallado un deposito cilíndrico de agua de gran capacidad. En esta subparcela en la ortofoto de 2012 se observan explanado de parte de la parcela con enlosado de terraza así como una pequeña construcción de 8 m² cercana al deposito de agua.

- subparcela 8 de 2800 m² edificación de obra de fabrica de dos plantas, de 70 m² de planta, con cubierta inclinada en parte y plana en el resto con uso de terraza transitable, piscina de obra.

En las ortofotos de 2010 se detectan nuevas construcciones en 4 subparcelas:

- subparcela 11 de 1500 m² Modulo prefabricado de 30 m² implantada aparentemente sobre el terreno y el resto de la parcela

- subparcela 12 de 1000 m² Diversos cobertizos con usos indefinidos en madera estando el resto de la parcela ocupada por un huerto.

- subparcela 13 de 2500 m² edificación ejecutada con bloques de hormigón sin enfoscar de 30 m², de una planta, adosada al lindero frontal.

- subparcela 6 de 2800 m² edificación de obra de fabrica de dos plantas, presentando varios cuerpos con cubiertas inclinado a dos y cuatro aguas. Piscina de obra con acerado perimetral y solado en parcela.

En 2011 se observan nuevas construcciones y edificaciones en otras 5 de las subparcelas donde se han implantado viviendas prefabricadas y piscinas, quedando en la actualidad solo 4 subparcelas en las que no se ha construido nada y unicamente consta la existencia de cultivos de frutales en unas y de huerto en otras.

Realizada visita de inspección en noviembre de 2017 las edificaciones de las subparcelas detectadas en el año 2011 aparentan, estar prácticamente ejecutadas, cuentan con cerramientos de ventanas, persianas, y rejas, aunque se puede observar, la falta de conexión exterior a las redes de suministros básicos de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica y el detalle pone de manifiesto que dichas viviendas no han sido habitadas.

El Registro de la Propiedad de San Carlos de Rubite traslada a la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad Urbana que con fecha 17 de julio de 2017 se autoriza inscripción de segregación y compra sobre la finca registral Nº 15371 del término municipal de San Carlos de Rubite, siendo partes en la operación D. JUNIPERO como parte vendedora y D. SABINO, como parte compradora.

Dicha segregación de 2.800 m2 de suelo con la clasificación de no urbanizable natural o rural, se realiza en finca registral de 15.371 m2 correspondiéndose con el Polígono 20, Parcela 201 del catastro de rústica del citado municipio.

Asimismo, se da traslado de la inscripción de declaración de obra nueva, sobre la misma finca registral de una vivienda de 2 plantas de 70 m² de planta, una piscina y dos trasteros de 5,85 y 9,50 m2, que se practica un día más tarde, en fecha 18 de julio de 2017. Se adjunta declaración de asimilación a la de fuera de

ordenación de dicha vivienda, trasteros y piscina que en fecha 23 de enero de 2017 se otorga por Resolución de la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de San Carlos, que cuenta con informes técnico y jurídico municipal.

Por otra parte, se detecta que la edificación que ha sido objeto de inscripción registral, que se sitúa mas al norte que las demás, se ubica a una distancia de 20 metros del linea exterior de los 100 metros de policía del rio Guadalimar, y aparece recogido como zona inundable en el mapa de peligrosidad y riesgo de inundación de la Administración Hidráulica.

Se tiene conocimiento que por parte del Ayuntamiento entre los años 2007 y 2008 se tramitó y resolvió un procedimiento sancionador por parcelación urbanística imponiéndole a D. JUNÍPERO una sanción por importe de 64.327 euros, contra el que éste interpuso recurso de reposición sin que conste se haya resuelto. Con fecha de 8 de febrero de 2018 se recibió por el interesado carta de pago, concediéndole un plazo para el pago voluntario y con la advertencia que, de no hacerlo dentro del plazo señalado, procederá al inicio de la via de apremio.

En la parcela colindante a esta parcela 201, es decir en la parcela 206 del citado polígono 201- tambien propiedad de D. JUNÍPERO- y con anterioridad al proceso parcelatorio anterior, existe desde el año 1999 una nave ganadera que reúne los requisitos y resulta apta para dicho uso, cumple los requerimientos medioambientales pero no guarda la separación a linderos en 1,5 metros y no cumple el porcentaje de ocupación exigido por el PGOU del municipio aprobado en el año 2008 en un 2 %. Se trata de una granja que ha venido funcionando desde entonces en esta actividad pero que a partir del año 2016 la Oficina Comarcal Agraria esta exigiendo la presentación de las correspondientes licencias de apertura para las guías de transporte de ganado. Por el Ayuntamiento se plantea una consulta a la Inspección autonómica en relación a la posibilidad de conceder licencia.

III.- A una distancia de 10 km aproximadamente del núcleo urbano en dirección norte se encuentra un monte publico de propiedad municipal con numero de inmatriculación en el Catalogo de Montes Públicos -50001-AY. Dicho Monte Público, está incluido, como se ha expuesto, en el ámbito del Parque Natural de los Pinares Meridionales, que cuenta con PORN, aprobado por Decreto 97/2005 de 11 de abril (BOJA n.º 105, de 1 de junio). En la delimitación de las zonas en dicho Decreto los montes públicos, en todos los casos, tienen la consideración de zona A, no obstante tienen delimitadas como Zona B las parcelas objeto de concesiones de explotación agrícola vigentes en la fecha de aprobación del Parque.

En este caso, el monte publico -50001-AY tiene otorgada en el año 1984, en una parcela de extensión de 100 hectáreas, una concesión por 75 años que tiene por objeto la explotación intensiva bajo plástico de producción hortofrutícola. Dentro de la parcela objeto de la concesión, en el año 2007, se ha construido un conjunto edificatorio para alojamiento de trabajadores temporeros en el que pueden residir hasta 20 temporeros que junto con los 15 trabajadores eventuales que viene todos los días desde el municipio, que habitan en un alojamiento público municipal transitorio en régimen de alquiler, son los necesarios para los 5 meses que dura la temporada de producción en dicha explotación.

El conjunto edificatorio obtuvo licencia del Ayuntamiento en febrero de 2008. Por otra parte, los agentes de Medio Ambiente han comprobado que la explotación hortofrutícola desde 2012 se está extralimitando de la parcela objeto de la concesión de 100 Hectáreas, llegando a ocupar los cultivos en 2017, 80 hectáreas mas.

Para atender la necesidades extras de personal en los momentos de la recolección, el promotor de la explotación decide instalar fuera de la parcela objeto de la concesión, 4 módulos prefabricados para dar alojamiento a 20 trabajadores entre los meses de octubre a diciembre. Para la instalación de estos módulos, el promotor de la explotación pide al Ayuntamiento licencia de obra provisional que se le ha concedido en noviembre de 2017.

En la zona A el PORN prohíbe los siguientes usos:
1. En la Zona A se prohíbe la transformación del uso forestal y la implantación de nuevos usos agrícolas
2.- Asimismo, en la zona A se prohíbe la autorización de actuaciones de interés público

IV.- Girada visita de inspección y reconocimiento en abril de 2018 a las parcelas 62 a 65 y 202 a 206 del polígono 20, en el ámbito norte del termino municipal pero fuera del ámbito del PORN, se ha comprobado la existencia de unas obras que se encuentran actualmente paralizadas, y donde actualmente existen varias estructuras en estado total de abandono. Igualmente, según se ha podido constatar en las ortofotos disponibles, las obras se iniciaron en febrero de 2006. Requerida información al municipio sobre dichas obras resulta que:

– Por Acuerdo del Pleno de fecha 3 de diciembre de 2005, se concedió licencia de obras nº 240/04 a la mercantil Spain Home S.L. para la construcción de 35 viviendas en suelo no urbanizable, concretamente en en el Paraje conocido como "Los Molinos"determinándose "el plazo de 1 año para el inicio de las obras y 1 año para dejar totalmente terminadas las obras de referencia".
_ Iniciadas las obras en junio de 2006, a solicitud de la entidad promotora, por el Ayuntamiento en septiembre de 2006 se concede prórroga para la terminación de las obras por un plazo de tres años.
– Consta informe del técnico municipal, de 12 de enero de 2012, relativo al estado de las obras paralizadas/en abandono.

Por la representación procesal de la Junta de Andalucía se interpuso recurso contencioso administrativo nº 370/06, en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Almería, dictándose medida cautelar de suspensión en pieza separada 90.1/08, mediante auto de 3 de diciembre de 2006. No obstante, dicho recurso fue inadmitido por extemporaneidad por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Almería por sentencia de 16 de febrero de 2009 y nuevamente recurrido por la Junta de Andalucía ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, poniéndose fin al procedimiento mediante Sentencia firme nº 560 de dicho Tribunal de fecha 11 de octubre de 2010, que igualmente inadmite las pretensiones de la Junta de Andalucía por extemporaneidad del recurso contencioso administrativo.

Por otra parte, en relación con dicha actuación se ha dictado Sentencia del Juzgado de le Penal n.º 4 de 10 de enero de 2015 por la que se condena por prevaricación por el otorgamiento de la citada licencia. Posteriormente, la Audiencia Provincial en Sentencia de 6 de octubre de 2016, estima le recurso interpuesto anulando la sentencia dictada en lo concerniente al delito de prevaricación, no se dictado medida cautelar de suspensión.

En el ámbito donde se sitúan las citadas parcelas, el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical (BOJA N.º 24 de 29/11/2017) fija con carácter de Norma, una Especial Protección de escarpes y formas singulares de relieve, donde tambien una Norma prohíbe los usos residenciales. .

V.- En la zona sur del municipio a unos 200 metros de la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, se ha detectado por los Agentes de Medio Ambiente en visita realizada en abril de 2018 una edificación en construcción de 100 m² y cuya cubierta incumple la distancia mínima de seguridad a la zona clasificada como "no accesible de edificación", invadiendo la servidumbre de paso de la línea de

alta tensión. Además invade una via pecuaria, la Cañada Real de los Patos, que aún no está deslindada por la Administración Pública competente aunque si se encuentra clasificada por OM 12 de julio de 1950, publicada el 13/7/1950.

Con fecha 26 de septiembre de 2015 Dª BENIGNA, casada en régimen de gananciales con D.PRUDENCIO , ha presentado en una Delegación Territorial de la CMAOT , Declaración Responsable de obras en la parcela 17 del polígono 14 en Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, formulada al amparo de la Disposición transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y asociada al documento "Memoria Descriptiva: rehabilitación de la cubierta, forjado y fachada de la nave y vivienda". En el escrito declara bajo su responsabilidad, en aplicación d la DT 4ª de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, que las obras que se pretenden realizar no van a suponer un aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y que, en caso de que fuese de aplicación, la obra cumple con los requisitos establecidos sobre eficiencia energética y ahorro de agua. Junto a la acreditación de la titularidad del inmueble presenta contrato de compraventa de 7 de diciembre de 2014.

En relación con lo anterior, con fecha 6 de enero de 2018, D.PRUDENCIO ha denunciado ante la Inspección autonómica, que las obras ejecutadas en el domicilio conyugal son distintas de las declaradas por Dª BENIGNA, ya que se ha procedido a una reforma integral del interior de la nave de almacenamiento - que se encuentra situada en un 15% sobre la Cañada Real de los Patos, colindante a la edificación original de modo que se han realizado dos apartamentos que han supuesto la ampliación de la superficie destinada a uso residencial que ha pasado de los 25 m² (tal y como se recoge en la certificación de la Demarcación de Costas de fecha 19/05/2012) hasta los 238m² actuales, como se acredita con la presentación por D. PRUDENCIO de documentación justificativa.

Las actuaciones expuestas en los puntos I, II, III, IV y V, anteriores se encuadran en alguna de las lineas prioritarias de intervención del Plan General de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad Autónoma para el periodo 2017-2020, se solicita del opositor:

1.- Propuesta de actuaciones en cada uno de ellos en aplicación de la normativa vigente reguladora de la disciplina urbanística en la Comunidad Autónoma de Andalucía ya corresponda a la Inspección urbanística municipal o a la Inspección territorial y urbanística autonómica.

2.- Analicen cualesquiera otras cuestiones que se susciten en cada uno de los supuestos, en aplicación de la normativa vigente reguladora de la disciplina urbanística en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

SUPUESTO PRÁCTICO N.º 2

El municipio de Medina del Río – que tiene el 25% de su superficie en Zona de Flujo preferente y que es uno de los municipios incluidos en la Orden de 14 de enero de 2016, por la que se aprueban los mapas de peligrosidad por inundaciones y los mapas de riesgo de inundación en Andalucía de la demarcación hidrográfica del Guadalete- tiene un PGOU de 20 de diciembre de 2001 publicado el 30/12/2001, con todos los informes sectoriales preceptivos, y permite en su normativa de suelo no urbanizable agrícola ampliaciones de viviendas ya existentes a la entrada en vigor del PGOU de hasta un máximo de 20 m^2, siempre que se cumpla la separación a linderos de 25 m^2.

De acuerdo con la información recabada de la Delegación Territorial, existe una Orden Ministerial de clasificación de 1950 (Gazeta de de 11 de abril de 1950) de la Vereda del Alfar aunque no consta que esté aún deslindada.

Las vías pecuarias existentes en el municipio no deslindadas se clasifican en su grafía como Suelos No Urbanizable de Especial Protección por interés territorial o urbanístico, mientras que las deslindadas se grafían de distinta manera y se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

El art. 29 de las Normas Urbanísticas del PGOU, incluye el sistema de vías pecuarias en el SNUEP si bien no distingue que estén o no deslindadas para su clasificación. Y el art. 30 del PGOU prevé lo siguiente:

"*1. Se prohíbe cualquier tipo de edificación o implantación de actividad en su ámbito. Sólo se permite su utilización como vías de tránsito y comunicación de ganado y personas, debiendo potenciar su aprovechamiento como itinerarios lúdico, deportivos y a los señalados en su normativa sectorial.*
2. Cualquier cerramiento o vallado de parcela que linde con una vía pecuaria deberá tener autorización previa del organismo competente.
3. Las edificaciones se retranquearán una distancia mínima de 25 m a cualquier vía pecuaria.
4. Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/95, de Vías Pecuarias y en Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (D 155/98, de 21 de julio).

- La Unidad mínima de cultivo en Medina del Rio es de 30000 m^2 para secano y 25000 para regadío

Se llevan a cabo en dicho municpio las siguientes actuaciones:

I.- En visita de inspección de marzo de 2016 al municipio de Medina del Río se detectaron en la parcela 24 del polígono 1- situada en suelo no urbanizable y a 475 metros de la ribera del mar (deslinde aprobado por Orden ministerial de 12/01/1998, DL-54-ME)- la existencia de muros y cerramientos de diversas divisiones interiores de la parcela, algunos de ellos con viviendas así como suministros de agua y electricidad que hacen suponer que se encuentra en proceso de parcelación urbanística.

Tras practicar los pertinentes requerimientos- de información al Catastro, Ayuntamiento, Registro de la Propiedad, y Notarios actuantes- y de actuación al Ayuntamiento, consta en el expdte admvo la siguiente información::

- Dicha parcela aparece en el Catastro como perteneciente en un 50% a la mercantil Soluciones Inmobiliarias SL y en otro 50% a Dª María (Administradora única de dicha mercantil)

- no existen expedientes municipales de disciplina urbanística respecto a estos actos.

- Consultado el Registro de la Propiedad de Medina del Río, la catastral 24 del polígono 1, de 171.746 m^2, se corresponde con las siguientes registrales : nº 2.004 (30.502 m^2), nº 2.005 (75.427 m^2), nº 3.330 (32.696

m²), y nº 20.527 (30.455 m²) (formada por segregación de la nº 2004); fue adquirida al 50% por Soluciones Inmobiliarias y Dª María en 2000. El propietario anterior de los terrenos era la sociedad Inversiones Valle del Guadalin, SL , el precio de compra-venta que consta en escritura pública de 5 de octubre de 1999 fue de 437.536,81 euros y se inscribió en el Registro de la Propiedad correspondiente el día 31 de enero de 2000.

- Debe precisarse que, como consta en la inscripción 1ª, de 10 de diciembre de 2009, de la registral nº 2004 se segrega, formando nueva finca, la nº 20527. Simultáneamente a la segregación se constituyó sobre la misma finca n.º 20527 una servidumbre de paso para personas y vehículos, a favor de Dª María y de la mercantil Soluciones Inmobiliarias (supeditada su efectividad a que la propiedad de la finca pertenezca a personas distintas de las favorecidas con dicha servidumbre) en la siguiente forma, descrita en el protocolo 1330 de3 de noviembre de 2009 de D ALP, Notario de Pueblo Viejo:

- tres tramos rectos conectados entre sí, el primero, de 45 m, arranca desde finca propiedad de los segregantes, el segundo, perpendicular al anterior, de 240 m y el tercero, en ángulo recto con este, de 40 m. Todos ellos con una anchura de 6 m.

En la misma fecha, se producen también la venta en escritura pública (protocolo 1331 de D ALP, Notario de Pueblo Viejo) por parte de los citados propietarios del 26,2683 % del dominio indiviso de la finca 20527 a la entidad M&M por la cantidad global de 128.000 euros- inscribiéndose dicho negocio en el registro de la Propiedad con fecha 10 de julio de 2010- y una segunda enajenación por Soluciones Inmobiliarias y Dª María del 8,2088 % del dominio a la entidad Producciones de Cine SL por la cantidad global de 48.000 euros en la misma fecha, inscribiéndose dicho negocio con fecha 25 de junio de 2014.

En ninguna de estas enajenaciones consta la existencia de licencia de parcelación o declaración de innecesariedad.

En la evolución ortofotográfica de los años 2008- 2016 se visualizan hasta 7 edificaciones; dos de las edificaciones se detectan por vez primera en el vuelo de junio de 2009; en las Actas de visita del personal inspector de junio y septiembre de 2016 se observan que cinco de las edificaciones están aún en fase de ejecución; en dicha visita se requirió a D. Alberto- gerente de la entidad Producciones de Cine SL y que en el Acta manifestó tener licencia del Ayuntamiento- para que remitiese los títulos jurídicos habilitantes de la construcción de la vivienda, concediéndosele un plazo de 15 días para la remisión. A esta fecha no consta que dicha documentación haya sido remitida.

En visita de inspección de noviembre de 2017 puede constatarse que las viviendas están completamente terminadas.

Con fecha 2 de febrero de 2018 se inicia procedimiento sancionador por parcelación urbanística en suelo no urbanizable contra Dª María y a Soluciones Inmobiliarias SL, como propietarias y promotoras de la parcelación urbanística ilegal en el poligono 1 parcela 24 del tm de Medina del Río; notificada e Soluciones Inmobiliaras Sl en 8 de febrero de 2018; y en cuanto a Dª María, tras un primer intento fallido el 11 de febrero; es notificada el 13 de abril a su hija de 15 años, presente en el domicilio familiar.

El 30 de abril de 2018 sólo Dª María presenta, en síntesis, las siguientes alegaciones:

a) - Se ha conculcado los principios del procedimiento sancionador del derecho a la presunción de inocencia y principio de culpabilidad por la falta de acreditación de la existencia de dolo o culpa por el infractor.

b) - Caducidad del expediente sancionador pues ha transcurrido más de un año desde que se iniciaron las actuaciones de disciplina urbanística por parte de la Inspección Urbanística.

c) - Prescripción de la infracción; pues la primera edificación es de diciembre de 2008 y por tanto, desde esa fecha la Inspección pudo conocer la existencia de la parcelación o, en cualquier caso, desde la fecha de la escritura pública de la primera enajenación de cuota ante un funcionario público como es el Notario.

d) - Existencia de resolución municipal autorizatoria de lo realizado: existe una Resolución firmada por el Concejal-Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Medina del Río, con fecha de 1 de agosto de 2014, mediante la que autoriza a Producciones de Cine SL, Dª María, M&M SL y a Soluciones Inmobiliarias SL a la constitución de un complejo inmobiliario privado en dicho polígono y parcela. El interesado alega que dicha autorización le exculpa de responsabilidad.

e)- la Administración incurre en error en la determinación de la finca objeto del procedimiento por inexistencia de una adecuada identidad entre la finca catastral y la registral sobre la que se ubica la parcelación, puesto que las edificaciones se encuentran únicamente en la registral nº 20527 y no en la matriz que es la nº 2004 dónde sólo existe una servidumbre de paso a su favor, aunque todo se englobe en la misma parcela catastral.

f) la Administración incurre en error en el cálculo para determinar el importe de la sanción, por considerar como valor inicial de los terrenos el que figura en la inscripción de compra del Registro de la Propiedad en vez del valor real, como acredita con informe emitido por perito tasador de acuerdo con el valor de mercado; inferioir en más de un 20 % al valor considerado por la Inspección, debiendo por lo tanto estimarse y minorarse la sanción impuesta.

g) la Administración incurre en error en la tipificación jurídica de la infracción cometida ya que las enajenaciones de cuota realizadas no implican propiamente parcelaciones urbanísticas ya que lo enajenado son cuotas ideales y no fincas,y que las advertencias legales contenidas en la escritura pública mencionan que la operación se realiza a efectos rústicos y agropecuarios, y que no concurren otras circunstancias que impliquen la concurrencia del supuesto previsto en el art. 66.2 de la LOUA.

II.- El Ministerio Fiscal instruye Diligencias Previas respecto a una serie de actuaciones en el municipio-ejecutadas sin licencia- y solicita, mediante oficio de 1 de junio de 2018, informe sobre la posibilidad de legalización y el modo en que ha de quedar acreditada ésta:

a) en la parcela 239, ubicada en suelo no urbanizable de carácter natural o rural y grafiada como situada en zona de flujo preferente, con una superficie de 2,5 Has, existe una granja de pavos de pequeñas dimensiones y escasa producción (menos de 1200 pavos anuales) :

b) En la parcela 355, en suelo no urbanizable y grafiado como zona inundable, existe desde noviembre de 2013 un centro de producción apícola e interpretaciónde la apicultura, a 10 metros de la línea exterior de la zona de policía.

c) en la parcela 421, en Hábitat rural diseminado de acuerdo con el PGOU y en zona de flujo preferente se ha rehabilitado una antigua academia de formación linguistica, hoy en desuso, para uso residencial y restauración.

III.- En consulta al Sistema de Recepción de Actos y Acuerdos Municipales (RAAM) se ha tenido conocimiento de los siguiente acuerdos del municipio de Medina del Río

a) El Ayuntamiento ha concedido licencia de 1 de junio de 2018 para cambio de uso de las naves de almacenamiento de pienso construidas sobre la Vereda del Alfar (terminada en enero de 2000 y sin licencia) para la instalación de una actividad de restauración y venta al público de artesanía local. Dicha licencia ha sido publicada en el RAAM el 28 de junio de 2018.

b) El Ayuntamiento ha concedido licencia el 05/01/2017, publicada en el RAAM el 7/01/2018, de acuerdo con la solicitud de D.Eduardo de 2 de enero de 2017. Este señala en su petición que a 30 km del pueblo, en el Paraje Dehesa del Río, es propietario de una parcela en suelo no urbanizable de olivar de secano, en la que se ubican una vivienda de guardés y un molino de aceite- ambos de 1963 aunque el uso de este último cesó en 2003- y en la que *debido al episodio de lluvia torrencial de otoño de 2016 que ocasionaron daños importantes en su mobiliario y vehículo, se solicita poder ampliar el trastero hasta un máximo de 4m² (espacio suficiente para poder arreglar los desperfectos ocasionados en el mobiliario y guardarlos) y convertir la superficie del aparcamiento en superficie en nave cochera, dado que el episodio de granizo rompió los cristales y causó daños en la carrocería del vehículo. Y. dado el estado de deterioro en que se encuentra el molino,se solicita permiso para poder utilizar el molino como salón de celebraciónes y casa rural básica de 21 plazas.*

c) En la parcela 457, en suelo no urbanizable natural o rural según el PGOU y grafiada como en zona de flujo preferente- hay una estación de servicio -gasolinera- que cuenta con licencia de obras de fecha 27 de septiembre de 2009; consultada la Delegación territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía no consta que se haya tramitado Proyecto de Actuación ni procedimiento de prevención ambiental. Con fecha 17 de junio de 2015 se dicta Resolución de "expedición" de licencia de obras para la ejecución de las mismas en un plazo máximo 12 meses; y dicha licencia es prorrogada, a solicitud del promotor de 17 de septiembre de 2016. por acuerdo de la corporación de 14 de diciembre de 2016, concediendo un plazo de 14 meses para su terminación.

El acuerdo de prórroga de la licencia de 14 de diciembre de 2016 se encuentra publicado en el RAAM de 9 de abril de 2017.

IV.- Al Norte del municipio de Medina del Río, existe un área semiurbanizada y parcialmente edificada, "Los Benditos", clasificada en el planeamiento general del municipio como Suelo No Urbanizable de carácter Natural-Rural. El ámbito está alejado del núcleo urbano tradicional, único existente en el municipio.

Tiene su límite Sur, por el que tiene acceso, en un camino público de buen trazado y propiedad municipal, que parte asfaltado desde una carretera autonómica de la red complementaria, continuando posteriormente sin asfaltar pero con un buen firme hasta el área en cuestión y continúa más allá de ella, en sentido Oeste-Este. Por el límite Norte discurre el "Arroyo de los Setos", quedando, respecto de los suelos ocupados por edificaciones, a una distancia de 125 m del cauce. Los suelos que rodean al Este y Oeste, así como al Sur -al otro lado del camino de acceso– están dedicados a diversos aprovechamientos agrícolas, predominando los de árboles frutales.

Carece de abastecimiento de agua potable, drenaje, saneamiento y depuración, contando la mayoría de las parcelas con abastecimiento de energía eléctrica en baja tensión (ésta gracias a una línea en tendido aéreo que discurre por la vía de acceso). Los caminos de acceso a las parcelas, que parten en diversos puntos desde el camino público referido, sin aceras y sin pavimentar, presentan una estructura reticular y sus secciones varían entre los 7 y los 12 metros. El Ayuntamiento ha detectado un problema sanitario, por cuanto los vertidos de algunas edificaciones están contaminando el acuífero del que se abastecen los pozos

irregulares con que cuentan los lotes y los vertidos de otras edificaciones van directamente al arroyo citado sin ningún tratamiento ni autorización de vertido.

Su origen se encuentra en un proceso de parcelación irregular de fincas agrícolas realizado en momentos temporales diferentes, un ámbito de mayor tamaño, (64 parcelas) se parceló a finales de la década de los setenta del pasado siglo y las edificaciones se realizaron mayoritariamente en la década siguiente y el resto, (20 parcelas) se parceló en la primera década del siglo XXI y las edificaciones se han ido ejecutando de forma progresiva desde esa década hasta la fecha, en la que existen edificaciones en ejecución.

En el conjunto del ámbito existen, en la actualidad, aparentemente 84 parcelas, de las que 76 se encuentran ocupadas con edificaciones de uso residencial. Del total de las viviendas, la mitad de ellas constituyen vivienda habitual y la otra mitad no; 4 de las viviendas han sido objeto de reconocimiento en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación por el Ayuntamiento y 5 se encuentran en ejecución en la actualidad. El Ayuntamiento inició en 2006, 4 procedimientos de protección de la legalidad urbanística por edificación ilegal en los que, a fecha de hoy, no ha recaído resolución. Y por último sobre otra de las viviendas ha recaído sentencia judicial ya firme anulando la licencia de obras concedida en su día para dicho uso.

No obstante aún quedan suelos por ocupar que, en su mayoría, son propiedad, todavía, del parcelista.

La superficie ocupada por es de aproximadamente 188.000 m² por lo que la parcela media resulta ser de unos 2.240 m2. Considerando sólo las parcelas ocupadas por edificaciones, la superficie parcelada es de 147.750 m2 y la parcela media de 1.970 m2. La distribución de superficies de las parcelas es la siguiente:

SUPERFICIE DE PARCELAS	Nº DE PARCELAS
Menos de 500 m2	2
Entre 500 M2 y 1.000 m2	12
Entre 1.000 M2 y 1.500 m2	30
Entre 1.500 M2 y 2.000 m2	6
Entre 2.000 M2 y 2.500 m2	15
Entre 2.500 M2 y 5.000 m2	13
Entre 5.000 M2 y 10.000 m2	4
Más de 10.000 m2	2

Teniendo en cuenta, además, que los parámetros de crecimiento y población previstos en la Norma 45 del POTA se cumplen y con el fin de elaborar un Avance en el que se delimiten asentamientos urbanísticos y/o Hábitats Rural Diseminado incorporables al planeamiento del término municipal que permita a su vez la identificación de viviendas aisladas, el Alcalde solicita a la Inspección Autonómica asesoramiento sobre:

.- las posibilidades de delimitación o no, como asentamiento a incorporar, la zona descrita al PGOU, teniendo en cuenta la distinta situación de las edificaciones y los procedimientos administrativos de disciplina urbanística existentes o que pudieran proceder así como judiciales existentes.

.- Actuaciones a realizar en el ámbito, en caso de incorporación: proceso de planeamiento, gestión y ejecución, o actuaciones a realizar en el ámbito en caso de no considerar viable su delimitación o integración.

V.- El Ayuntamiento de Medina del Río solicita también en la misma consulta asesoramiento para dar respuesta a los siguientes señores propietarios que han solicitado autorización de acceso provisional a los suministros básicos:

a) D.Antonio, con fecha 1 de junio de 2018, ha solicitado la declaración de asimilación a fuera de ordenación de su nave destinada a taller de desguace de coches, que se encuentra dentro de una parcelación urbanística en suelo no urbanizable; en su solicitud incluye una ortofoto para probar que la nave se encuentra terminada desde 2009.

b) D. Klaus König, residente en Hamburgo, tiene una vivienda que se encuentra dentro de un asentamiento urbanístico, en suelo no urbanizable común, recogido en el Avance del Decreto 2/2012 que se aprobó por la Corporación local hace dos años.

Con fecha 3 de marzo de 2018 presentó escrito solicitando la declaración de asimilado a fuera de ordenación en el Ayuntamiento, la cual se encuentra pendiente de resolución a la fecha de hoy. A dicha solicitud ha acompañado una certificación catastral descriptiva y gráfica, en la que se identifica la localización del inmueble y la fecha de antigüedad de la edificación de más de 8 años, y un certificado de técnico competente en el que se afirma que la misma reúne las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad.

c) D. Carlos tiene su vivienda habitual en un asentamiento urbanístico incorporado a la ordenación urbanística, con un Plan parcial recientemente aprobado. Sin embargo, en el mismo aún no se han ejecutado los servicios mínimos necesarios, tales como infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de aguas. Ha presentado un escrito ante el Ayuntamiento de 5 de junio de 2018 interesando autorización para el suministro eléctrico.

d) D. Dimas vive en otro asentamiento urbanístico, en idéntica situación que la de D. Carlos, con la única salvedad de que allí sí se han realizado ya las obras para la infraestructuras de los servicios mínimos necesarios; interesando autorización para el suministro eléctrico el 12 de junio de 2018.

Se solicita del opositor que, en aplicación de la normativa vigente reguladora de la disciplina urbanística en la Comunidad Autónoma de Andalucía, realice :

I- Propuesta de actuaciones a seguir respecto de la parcelación en el polígono 1 parcela 24 del t.m. de Medina del Río.

II- Elaboración del informe solicitado por el Ministerio Fiscal en su oficio de 1 de junio de 2018.

III- Propuesta de informe sobre las actuaciones a seguir respecto de los acuerdos locales (RAAM).

IV.- Informe de asesoramiento al Ayto de Medina del Río sobre las cuestiones planteadas de acuerdo con las circunstancias expuestas.

IV.- Informe de asesoramiento al Ayto de Medina del Río sobre la posibilidad de autorizar el suministro eléctrico a los propietarios interesados de acuerdo con las circunstancias expuestas.