



Junta de Andalucía

Consejería de Justicia, Administración Local y
Función Pública

Instituto Andaluz de Administración Pública

INSTITUTO ANDALUZ DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

PROCESO SELECTIVO DE PROMOCIÓN INTERNA PARA INGRESO EN EL CUERPO DE INSPECCIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA (A1.6000) DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA CORRESPONDIENTE A LA OFERTA DE EMPLEO PÚBLICO 2020

TERCER EJERCICIO

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. 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.
6. Si necesita alguna aclaración, por favor, pídale en voz baja al personal del Aula, de tal forma que se evite molestar al resto del Aula.
7. El personal del Aula no le podrá dar información acerca del contenido del examen.

**Si desea un ejemplar de este cuestionario podrá obtenerlo en la siguiente página web
www.juntadeandalucia.es/institutodeadministracionpublica el mismo día de la realización del
presente ejercicio.**

CONSEJERÍA, ENTIDAD, EMPRESA: JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA	Hoja 1 de 12
ORGANISMO: DIRECCION GENERAL DE RECURSOS HUMANOS Y FUNCIÓN PÚBLICA	

EJERCICIO PRÁCTICO NUM. 2.

Por denuncia del SEPRONA, la Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía tiene conocimiento de obras que se estarían llevando a cabo en un municipio de la campiña Andaluza, a ambos lados del camino «del descansadero» que separa las parcelas catastrales 20, 21, 22 y 23 del polígono 1 de rústica del municipio (al oeste del camino) de las parcelas 26, 25 y 24 (al este del mismo), y que se identifican en las ortofotografías que se adjuntan.

Próxima a las citadas parcelas se halla la laguna de la Malvasía, paraje de una gran singularidad y valor natural, entre otros, por ser el hábitat de una especie en peligro de extinción, la malvasía cabeciblanca que da nombre a la laguna.

Prevía inclusión en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria aprobada por Decisión de Ejecución (UE) 2021/159 de la Comisión de 21 de enero de 2021 por la que se adopta la decimocuarta lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea (DOUE de 15 de febrero de 2021), se declaró Zona Especial de Conservación (ZEC) de la Red Ecológica Europea Natura 2000 – Laguna de la Malvasía por Decreto 2/2023, de 13 de enero. Dicho Decreto y la delimitación del ámbito fue publicado en BOJA núm. 53 de 18 de marzo de 2023. Por Orden de 5 de mayo de 2023 se aprobó el Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación Laguna de la Malvasía, publicado íntegramente en BOJA núm. 87 de 10 de mayo de 2023.

Según la delimitación aprobada, los suelos al oeste del camino «del descansadero» quedan dentro del ámbito de la ZEC. En concreto las parcelas 20, 21, 22 y 23 del polígono 1 de rústicas del municipio quedarían dentro de la ZEC.

Por Decreto 358/2018, de 8 de noviembre, se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional en el que se incluye el municipio, publicado íntegramente en BOJA núm. 248 de 21 de diciembre de 2018. Con carácter de directriz establece que *“los suelos incluidos en el plano «sistema de protección» como espacios y elementos de protección territorial tendrán la consideración por los instrumentos de planeamiento general de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial, sin perjuicio de poder establecer nuevos desarrollos de los núcleos urbanos ubicados en estos espacios. La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística supondrá por sí sola el ajuste del Plan en relación con la delimitación del Espacio de Interés Territorial”*. El ámbito de la ZEC de la Laguna de la Malvasía se encuentra íntegramente dentro de dicho espacio de interés territorial.

El llamado camino del descansadero se corresponde con una vía pecuaria denominada “Colada de la laguna” descrita en el proyecto de clasificación de las vías pecuarias del término municipal, aprobado por Orden Ministerial en el año 1948. La vía pecuaria no se encuentra deslindada.

CONSEJERÍA, ENTIDAD, EMPRESA: JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA	Hoja 2 de 12
ORGANISMO: DIRECCION GENERAL DE RECURSOS HUMANOS Y FUNCIÓN PÚBLICA	

El municipio cuenta con unas Normas Subsidiarias (en adelante NNSS), aprobadas por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 11 de julio de 1994. Dicho acuerdo fue publicado en BOP núm. 152 de 10 de agosto de 1994. Anteriormente el municipio contaba con una delimitación de suelo urbano. El Ayuntamiento redactó la adaptación parcial a la LOUA de las NNSS y las sometió al trámite de información pública, pero no llegó a aprobar el documento.

Las NNSS clasifican los suelos al oeste del camino «del descansadero» como suelo no urbanizable con la categoría de especial protección complejo endorreico Laguna de la Malvasía, mientras que los suelos al este de dicho camino son clasificados como suelo no urbanizable común.

La Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo procede a un primer análisis de las ortofotografías e información disponible.

En análisis de la ortofotografía del IGN del año 2013 tan solo se observan construcciones en las parcelas catastrales 21 y 23. Sobre dichas parcelas en la actualidad se observa y detecta lo siguiente:

Actuaciones sobre la Parcela 21.

Sobre la parcela 21 se aprecian tres construcciones. Al norte de la parcela junto al camino «del descansadero», en subparcela delimitada de unos 1.500 m², se detecta una construcción de tipología residencial dicha construcción no aparece en la ortofotografía del IECA del año 2001.

Tras esta construcción se aprecia otra, sin delimitación física de subparcela alguna, que ya constaba en la ortofoto del REDIAM del año 1977, con tipología similar a la de las pequeñas haciendas de la zona: construcción de dos naves en forma de “L” con patio delimitado en los otros dos lados mediante muro. En la actualidad presenta variaciones sustanciales respecto de la original con importante ampliación, respondiendo a tipología residencial de planta cuadrada. Esta reforma parece intuirse ya en la ortofotografía del año 1998.

En el centro de la parcela 21, próxima al camino «del descansadero», se aprecia construcción de nave lineal que ya constaba en la ortofoto del año 1977 sin variaciones aparentes en la actualidad, siendo destinada a cuadras, guadarnés y almacén de aperos.

Realizadas las oportunas investigaciones en el Registro de la propiedad, se ha podido comprobar que la sociedad “Jardines de la Malvasía S.L.” habría adquirido la propiedad de tres fincas registrales. Dichas fincas registrales proceden de una finca registral que se correspondía con la parcela catastral 21 de 3,6 hectáreas y que fue adquirida por tres hermanos en proindiviso a partes iguales por título de herencia en julio de 2019. Previa declaración de innecesariedad de licencia de 26 de octubre de 2019 por parte del Ayuntamiento, fueron otorgadas sendas Escrituras de segregación el día 26 de diciembre de 2019 por una tercera parte de la finca cada una. El mismo día 26 de diciembre de 2019 se

**CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y
FUNCIÓN PÚBLICA**

CONSEJERÍA, ENTIDAD, EMPRESA: JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA	Hoja 3 de 12
ORGANISMO: DIRECCION GENERAL DE RECURSOS HUMANOS Y FUNCIÓN PÚBLICA	

otorgaron las respectivas Escrituras de compraventa de las tres fincas por las que fueron adquiridas por la sociedad "Jardines de la Malvasía S.L" que finalmente accedieron al Registro de la propiedad. Sobre una de las fincas se estaría llevando a cabo la venta en contrato privado de cuotas del 5% a distintos adquirentes.

Actuaciones sobre la Parcela 23.

En la parcela 23, de 8,5 hectáreas de superficie, se ubica una hacienda que ya constaban en la ortofoto del año 1977. La vivienda con la que cuenta la hacienda es destinada a vivienda turística de alojamiento rural. En la actualidad se están llevando a cabo unas obras de ampliación de la construcción.

A efectos de valorar un posible delito contra la ordenación del territorio y el urbanismo, el SEPRONA ha solicitado informe de la Inspección de Ordenación del territorio y Urbanismo sobre la clase de suelo y el carácter legalizable de las obras.

En las diligencias de investigación del SEPRONA consta solicitud de licencia de obras para construcción de alojamiento de temporeros con fecha 2 de diciembre de 2022 y manifestación del propietario en la que indica que, no habiendo resuelto el ayuntamiento en plazo, el 22 de marzo de 2023 había iniciado las obras.

En los fotogramas que constan en el Acta de inspección realizada por el SEPRONA se aprecia que las obras se encuentran en ejecución del tejado de cubierta y con fachadas sin enfoscar. Las obras consisten en el ejecución de tres unidades, cada unidad cuenta con el interior en bruto pero contando con divisiones de las que se deduce la siguiente distribución: una estancia que albergaría cocina-salón-comedor y en la que se aprecia la apertura de hueco en forjado de cubierta sobre el que el que se encuentra en ejecución el tiro de una chimenea, tres dormitorios de aproximadamente 12 m², dos estancias más pequeñas con destino a baños por contar con arquetas de saneamiento, una con acceso directo desde uno de los dormitorios y la otra desde el pasillo. Cada unidad cuenta con un total de 85 m² construidos más una terraza exterior sobre la que se está ejecutando una pérgola de madera.

Actuaciones sobre las Parcelas 20, 24 y 25.

Sobre las parcelas 20, 24 y 25 el SEPRONA denuncia la ejecución de diversas obras. En su oficio adjunta informe del Ayuntamiento en el que se indica que, desde la entrada en vigor de la LISTA, de acuerdo con sus artículos 158.1.c) y 161.4.a), es la Comunidad Autónoma la que ostenta las competencias para el restablecimiento de la legalidad y procedimiento sancionador cuando estemos ante actos que vulneren la ordenación territorial. En su escrito argumenta que los citados artículos recogen que inciden en la ordenación territorial los actos que afecten al sistema de asentamiento, como son las actuaciones que se están llevando a

CONSEJERÍA, ENTIDAD, EMPRESA: JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA	Hoja 4 de 12
ORGANISMO: DIRECCION GENERAL DE RECURSOS HUMANOS Y FUNCIÓN PÚBLICA	

cabo sobre las parcelas 20, 24 y 25 por tratarse de parcelaciones urbanísticas que inducen a la formación de nuevos asentamientos.

De las actas de inspección llevadas a cabo por el SEPRONA, de las ortofotografías disponibles y de las inspecciones llevadas a cabo por la Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía se deduce lo siguiente:

- En la ortofotografía de julio de 2013 no se observan actuaciones llevadas a cabo sobre las mismas, estando destinadas a labores agrícolas.
- En la ortofotografía de junio de 2016 se observan las primeras actuaciones sobre las parcelas 20 y 25, con la apertura de caminos cuya configuración es la propia de una parcelación urbanística. En la parcela 20 se observan además una primera división en lotes y la primera construcción en lote situado en esquina suroeste de la parcela.
- Sobre la parcela 24 no se aprecia que se hayan iniciado actuaciones.
- En la ortofotografía PNOA de julio de 2019 se aprecia el avance de las actuaciones en la parcela 20 con una estructura de lotes diferenciada en algunos ámbitos de la parcela y diversas construcciones. En la parcela 25 se empiezan a apreciar los primeros lotes e indicios de primeras construcciones. En la parcela 24 se aprecia la apertura de camino en "L" y la división en lotes de la práctica totalidad de la parcela.
- En la ortofotografía de julio de 2022 se aprecia la proliferación de construcciones en los lotes de las tres parcelas 20, 24 y 25.

Recibida la denuncia del SEPRONA, también se efectúan por parte de la Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo, diversas actuaciones de investigación:

- Se requiere información al Ayuntamiento.
- Se solicita información a Catastro de las alteraciones catastrales y expedientes de modificación.
- Se solicita información al Registro de la Propiedad.

De forma paralela, se realiza visita de inspección al territorio encontrándose allí al matrimonio formado por D. ANTONIO DE PADUA y DOÑA HILDEGARDA DE BINGEN quienes aportan títulos de propiedad.

En visitas posteriores al territorio, se identifica a algunos titulares de lotes quienes expresan: *"que han comprado un lote en documento privado y que luego han ido al Notario y lo han escriturado"*.

Se les requiere la referida escritura pública y se comprueba que se trata de REQUERIMIENTOS DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATOS PRIVADOS Y ACTAS DE MANIFESTACIONES.

**CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y
FUNCIÓN PÚBLICA**

CONSEJERÍA, ENTIDAD, EMPRESA: JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA	Hoja 5 de 12
ORGANISMO: DIRECCION GENERAL DE RECURSOS HUMANOS Y FUNCIÓN PÚBLICA	

Asimismo, se comprueba el avance de divisiones parcelatorias en el territorio y de obras y usos tanto de elementos comunes como en el interior de los lotes. En algunos de los lotes se observan construcciones de tipología residencial y mobile-homes.

El proceso parcelatorio se articula mediante REQUERIMIENTOS DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATOS PRIVADOS Y ACTAS DE MANIFESTACIONES

Solicitada la información a la Notaria, se reciben unas 30 ACTAS DE MANIFESTACIONES concordantes con 30 lotes de la parcelación.

Consulta del Ayuntamiento

La Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía ha recibido consulta por parte del Ayuntamiento en relación con una nave de aperos a ejecutar en la parcela 22 y respecto a actuaciones que se pretenden llevar a cabo sobre una pequeña hacienda del siglo XVI en parcela colindante.

En el catálogo de las NNSS se encuentra inscrita la hacienda del siglo XVI, ubicada al oeste de las citadas parcelas, junto a la que existen restos en ruinas de dos construcciones. A su vez, en base a los resultados de una actividad arqueológica puntual llevada a cabo en el año 2012 sobre una serie de restos arqueológicos ubicados en la hacienda, por Orden de 9 de noviembre de 2018 de la Consejería de Cultura (BOJA núm. 220, de 14 de noviembre de 2018), se declaró Zona de Servidumbre Arqueológica el espacio ubicado en un radio de 250 metros alrededor de la hacienda (ámbito marcado en azul en las ortofotografías).

El propietario de la finca de 92.000 m² de suelo sobre la que se encuentra la hacienda, ha solicitado licencia para la construcción de una nave de aperos de 45 m² construidos a ubicar en la parcela catastral 22 de 24.000 m² de suelo de la que también es propietario, a la que trasladaría el almacén de su explotación agrícola que actualmente se emplaza en la construcción histórica. Sobre la construcción histórica de la hacienda, el propietario pretende su rehabilitación como salón de celebraciones.

Agrupación de edificaciones irregulares.

Al este de la laguna de la Malvasía existe un ámbito de parcelación urbanística en suelo rustico en el que constan edificaciones residenciales, algunas anteriores al año 2005 como se aprecia en la ortofotografía del año 2005. Sobre el ámbito señalado en azul en la ortofotografía de 2005, el Ayuntamiento ha aprobado definitivamente con fecha 10 de junio de 2024 un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial presentado por los propietarios de dicho ámbito, y ha procedido de la siguiente manera respecto a las siguientes edificaciones, cada una en lotes independientes:

CONSEJERÍA, ENTIDAD, EMPRESA: JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA	Hoja 6 de 12
ORGANISMO: DIRECCION GENERAL DE RECURSOS HUMANOS Y FUNCIÓN PÚBLICA	

- Edificación 1. Sobre esta edificación había recaído Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía ordenando la demolición con carácter previo a la aprobación del Especial. El Ayuntamiento ha procedido a otorgar el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO) una vez aprobado el Plan Especial.
- Edificación 2. Edificación finalizada en mayo de 2017. Con fecha 20 de marzo de 2023 el Ayuntamiento había adoptado acuerdo de inicio de procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística. Finalmente, el Ayuntamiento ha procedido a otorgar el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO) con fecha 11 de junio de 2024, una vez aprobado el Plan Especial.
- Edificación 3. Finalizada en mayo de 2018, sobre la misma se siguen actuaciones en el orden penal (P.Abrev. 14/2022) por Juzgado de Instrucción. El Ayuntamiento ha procedido a otorgar el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO) con fecha 11 de junio de 2024, una vez aprobado el Plan Especial.
- Edificación 4. Finalizada en 2006, fue otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación por resolución del Ayuntamiento de 16 de diciembre de 2015 conforme al entonces vigente Decreto 2/2012, de 10 enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Con fecha 15 de mayo de 2023, el Ayuntamiento concedió licencia para sustitución de las carpinterías de las ventanas por otras de mejor aislamiento térmico.
- Edificación 5, finalizada en el año 2006, fue otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO) por Resolución de 5 de enero de 2024. Aprobado el Plan Especial, el Ayuntamiento ha concedido licencia para ejecución de obra de acceso a los suministros de abastecimiento de aguas.

Se solicita del opositor que, en aplicación de la normativa territorial y urbanística en la Comunidad Autónoma de Andalucía, desarrolle: (TOTAL 50 PUNTOS)

I.- Respecto de la parcela 21 del polígono 1: (8 PUNTOS)

A) Régimen aplicable y situación jurídica actual de las construcciones ubicadas en la parcela 21.

B) Análisis de los actos de segregación llevados a cabo.

II.- Informe solicitado por el SEPRONA sobre la clase de suelo y el carácter legalizable de las actuaciones que se están llevando a cabo en la parcela 23. (8 PUNTOS)

**CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y
FUNCIÓN PÚBLICA**

CONSEJERÍA, ENTIDAD, EMPRESA: JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA	Hoja 7 de 12
ORGANISMO: DIRECCION GENERAL DE RECURSOS HUMANOS Y FUNCIÓN PÚBLICA	

III.- Respecto de los actos detectados en las parcelas 20, 24 y 25 del polígono 1: (18 PUNTOS)

- A) Determinación de la situación jurídica de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en las parcelas 20, 24 y 25.**
- B) Priorización de las actuaciones a llevar a cabo por la Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía y requerimientos a efectuar al municipio.**
- C) Infracciones cometidas, clasificación y sujetos infractores.**
- D) Propuesta de actuaciones a seguir por la Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía.**

IV.- Análisis de las actuaciones que se pretenden llevar a cabo sobre la hacienda del siglo XVI y la parcela 22 del polígono 1. (8 PUNTOS)

V.- Análisis sobre los reconocimientos de AFO y licencias otorgadas por el Ayuntamiento en el ámbito de la agrupación de edificaciones irregulares. (8 PUNTOS)

Mucha suerte.

CONSEJERÍA, ENTIDAD, EMPRESA:
JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA

Hoja 8 de 12

ORGANISMO:
DIRECCION GENERAL DE RECURSOS HUMANOS Y FUNCIÓN PÚBLICA



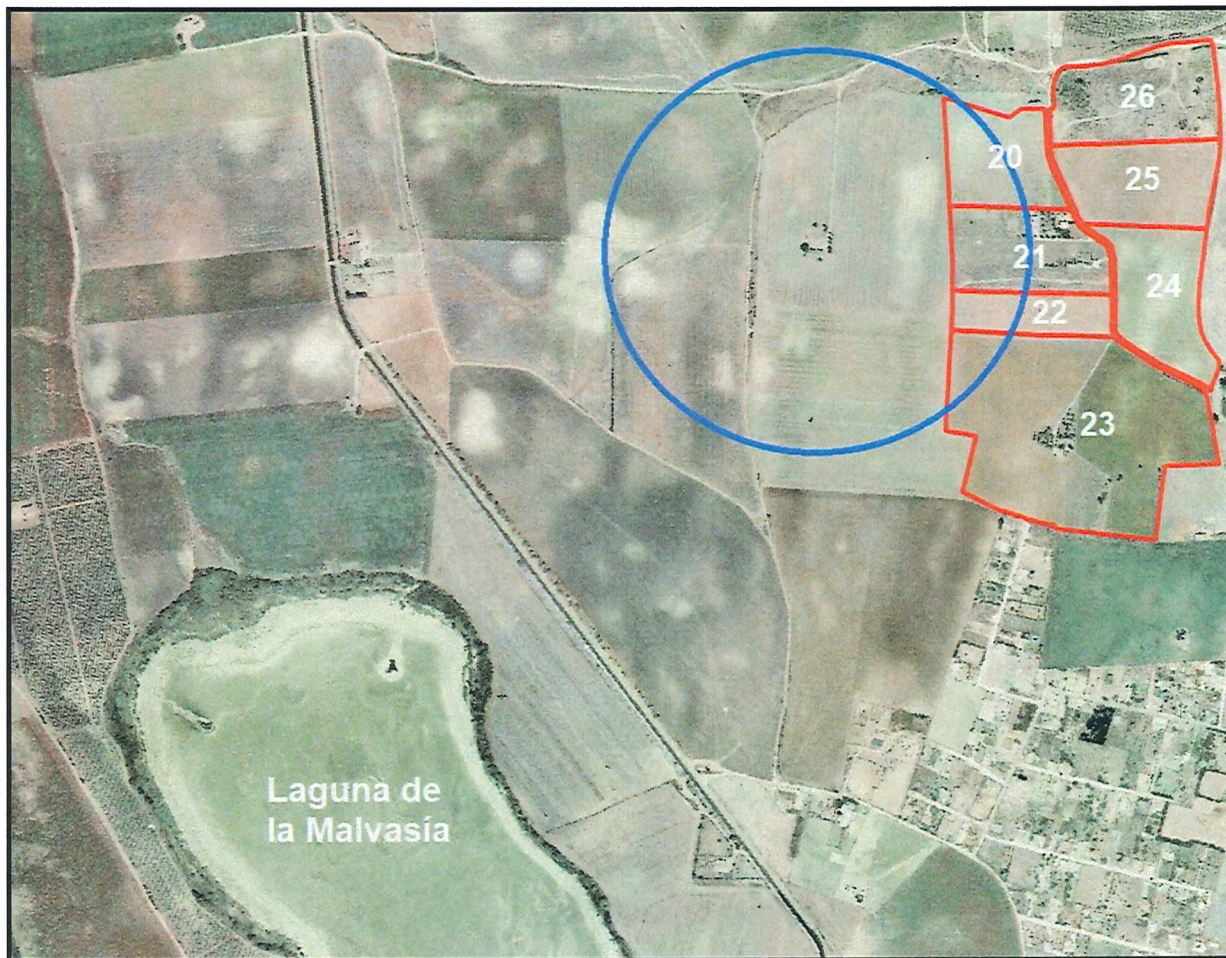
Ortofotografía 2005

**CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y
FUNCIÓN PÚBLICA**

CONSEJERÍA, ENTIDAD, EMPRESA:
JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA

Hoja 9 de 12

ORGANISMO:
DIRECCION GENERAL DE RECURSOS HUMANOS Y FUNCIÓN PÚBLICA



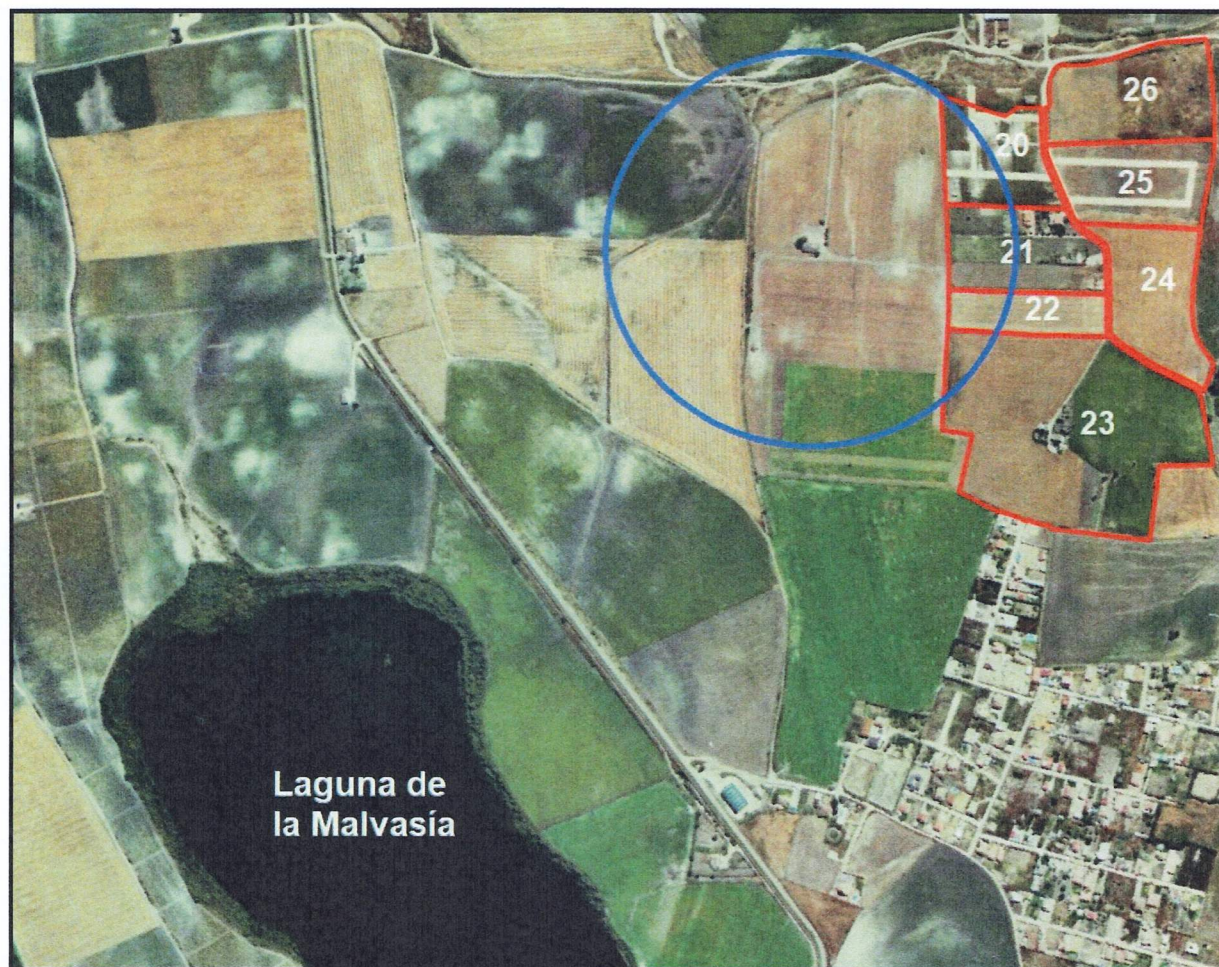
Ortofotografía julio de 2013

**CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y
FUNCIÓN PÚBLICA**

CONSEJERÍA, ENTIDAD, EMPRESA:
JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA

Hoja 10 de 12

ORGANISMO:
DIRECCION GENERAL DE RECURSOS HUMANOS Y FUNCIÓN PÚBLICA



Ortofotografía junio de 2016

**CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y
FUNCIÓN PÚBLICA**

CONSEJERÍA, ENTIDAD, EMPRESA:
JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA

Hoja 11 de 12

ORGANISMO:
DIRECCION GENERAL DE RECURSOS HUMANOS Y FUNCIÓN PÚBLICA



Ortofotografía julio de 2019

**CONSEJERÍA DE JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y
FUNCIÓN PÚBLICA**

CONSEJERÍA, ENTIDAD, EMPRESA:
JUSTICIA, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y FUNCIÓN PÚBLICA

Hoja 12 de 12

ORGANISMO:
DIRECCION GENERAL DE RECURSOS HUMANOS Y FUNCIÓN PÚBLICA



Ortofotografía julio 2022