

INSTITUTO ANDALUZ DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

**PROCESO SELECTIVO DE ACCESO LIBRE PARA INGRESO EN EL CUERPO INSPECCIÓN DE ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO, URBANISMO Y VIVIENDA (A16000)
CORRESPONDIENTE A LA OFERTA DE EMPLEO PÚBLICO 2022**

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.

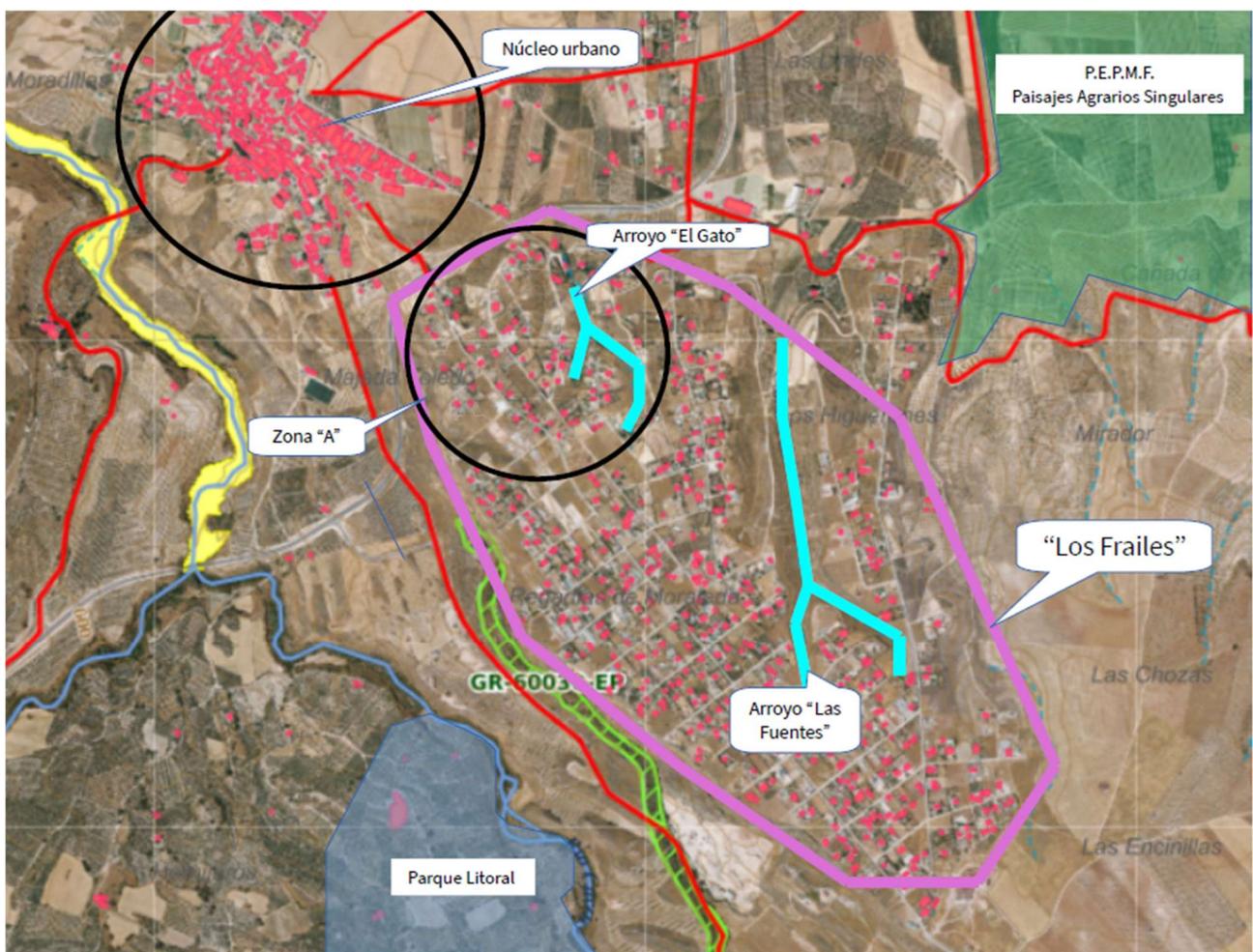
CASO PRÁCTICO I

BLOQUE I 30 PUNTOS

I.- El municipio de Villablanca del Castillo se localiza en una provincia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y tiene 3.150 habitantes. La mayor parte de la zona norte de su término municipal se sitúa en el Dominio Territorial Sierra y Valles Béticos y la zona sur en el Dominio Territorial Litoral de acuerdo con el Modelo Territorial definido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA n.º 250, 29/12/2006).

El planeamiento urbanístico del municipio lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante, NNS), aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 05/06/2001 (BOP de 06/11/2001). Cuenta con Adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía aprobada con fecha 19/01/2011 (BOP n.º 40 de 01/03/2011).

El municipio cuenta con una extensión de suelo urbano que alcanza 1.200.000 m² y cercano a ese suelo urbano se ha ido creando a lo largo de los años un asentamiento conocido como **“Los Frailes”, en suelo con la clasificación de Suelo Rústico Común**, que alcanza una extensión de 2.630.000 m². Se tiene constancia a través del documento “Inventario de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable”, que, en 2005, el ámbito estaba dividido físicamente con mallas de simple torsión, en 800 parcelas, y en esa fecha estaban ejecutadas 450 viviendas y contaba con un nivel de consolidación del 60 % de las parcelas. En la zona norte del ámbito existen grandes desniveles en el terreno, ya que se encuentra atravesada por el Arroyo del Gato. Este ámbito está atravesado también por otro Arroyo llamado “Las Fuentes”, lo cual afecta a la orografía del terreno.



La zona meridional del término municipal está afectada por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Oeste aprobado por Decreto 369/2011, de 20 de diciembre (BOJA nº 21 de 1 de febrero de 2012). Conforme a este Plan Territorial se delimita dentro de la Red de Espacios Libres la figura de los Parques Litorales.

Por Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, se aprobó el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Cuenca Hidrográfica en la que se encuentra el municipio, en la que se delimitan los suelos inundables dentro de este término municipal. Por Real Decreto 687/2023, de 18 de julio, se aprobó la revisión y actualización de dicho Plan de Gestión del Riesgo, continuando los mismos suelos como inundables.

Además, este término municipal se ve afectado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia, aprobado por Resolución de 14/02/1987, de la Dirección General de Urbanismo (BOJA nº 61, 27/03/2007) que delimita en la zona noreste del término municipal espacios con Protección Especial Compatible, con la denominación de Paisajes Agrarios Singulares (AG).

La Norma 41 de su normativa contiene régimen de usos en estos espacios donde se recogen relación de usos prohibidos.

“2. En todos estos espacios se prohíbe:

- a) Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.*
- b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.*
- c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles con las edificaciones legalizadas existentes*
- d) Construcciones y edificaciones públicas destinadas a la Sanidad y a la Defensa.*
- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.*
- f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.*
- g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.”*

El Pleno del Ayuntamiento de Villablanca del Castillo, con fecha 29/12/1981, por unanimidad adopta el siguiente acuerdo, a la solicitud presentada por D. Lucas Fernández en representación de la Comunidad de Regantes LOS FRAILES relativa al proyecto y transformación en unidades mínimas de cultivo de regadío de la finca denominada “El Tesorillo de los Frailes”:

.- Aprobar el Proyecto de conversión en Unidades Mínimas de Cultivo de riego intensivo de mínimo de 2500 m² de superficie cada una y de caminos rurales, de transformación de la finca El Tesorillo de los Frailes, así como conceder la autorización para la segregación rústica de la misma.

.- Que en dicha finca únicamente se podrán autorizar edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino del suelo rústico, otorgando directamente las licencias municipales por este Ayuntamiento previo proyecto debidamente visado, con la edificabilidad que bajo ningún concepto podrá ser superior a 0.2 m³/m².

.- Las segregaciones de fincas rústica de regadío no están sujetas a licencia por no constituir parcelación urbanística de acuerdo con el art 96.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril y art 1 del Reglamento de Disciplina urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

Con posterioridad, con fecha 11/08/1982, se otorga Escritura Pública de Segregación, Declaración de Obra Nueva, Constitución de Servidumbres y Comunidad de Regantes y Propietarios, otorgada por, el entonces notario de Villablanca del Castillo, que incorpora la certificación municipal mencionada en el párrafo anterior. En virtud de dicha segregación se divide la finca matriz, denominada “El Tesorillo de los Frailes”, en 1000 parcelas de regadío, caminos y zonas comunes en ella descritas. En dicha escritura se constituye también la “Comunidad de Propietarios de Parcelas de Regadíos de Los Frailes” compuesta por 1000 cuotas iguales. Cada cuota equivale a una participación, en dicha proporción, en el dominio de las cosas comunes debiendo contribuir en esa proporción a su sostenimiento. Entre los elementos comunes descritos en la escritura se encuentran los caminos y las fincas en la que se encuentran los pozos, grupos de bombeo, depósitos y demás elementos que forman parte de la infraestructura de suministro de agua de riego. La escritura constituye

servidumbres respecto de varias de las parcelas comunes como fundos sirvientes, respecto de las fincas rústicas de regadío como fundos dominantes.

Remitida la citada Escritura Pública al Registro de la Propiedad de Villablanca del Castillo quedan inscritas y realizadas las segregaciones desde la Finca matriz a las 1000 parcelas de regadío, caminos y zonas comunes, con la extensión en ella descritas, pasando a contar cada una de ellas con un número de finca registral.

En el citado ámbito se ha ejecutado una red de distribución de energía eléctrica en baja tensión. Las obras se realizaron por fases, por parte de la Asociación de Vecinos “Los Frailes”. La primera de las fases tuvo lugar entre finales del año 1989 y principios del año 1990 e incluía 250 parcelas. Para ello, cada uno de los vecinos asociados pagó 160.000 pesetas.

En febrero de 2022, por la Inspección de ordenación del territorio y urbanismo se detectan en “*compratucasa.es*”, anuncios donde se publicita la venta de 50 parcelas en urbanización Los Frailes con luz y agua. Dicho anuncio identifica igualmente el objeto de la publicidad como “Terreno residencial en venta en Villablanca del Castillo. Residenciales Los Frailes”. Enlace <http://www.compratucasa.es>. En los anuncios de venta aparece como anunciante INMOCA S.A.

De igual modo, en “*comprayvende.com*”, desde la plataforma “Habitaclia” se publicita la venta de 50 parcelas en urbanización Los Frailes (Villablanca del Castillo) con luz y agua. Dicho anuncio identifica igualmente el objeto de la publicidad como “Solares en Villablanca del Castillo” y “Solar urbano en camino de los Frailes “. Enlace <http://www.comprayvende.com> . En los anuncios de venta aparece como anunciante INMOCA S.A.

Según las investigaciones realizadas por este personal inspector, de acuerdo con la información gráfica que se incluye en dichos anuncios los terrenos anunciados para su venta se corresponden con las parcelas catastrales 19, 25, 35, 391, 395, 412, 430, 434, 472, 561, 564 y 647 del polígono 10, en la zona conocida como Los Frailes, en Villablanca del Castillo.

De la información obtenida, se ha tenido conocimiento que dicho ámbito cuenta con suministro de agua para riego, procedente de 6 pozos, que está siendo distribuida por la comunidad de propietarios (erigida en comunidad de regantes) a todas las parcelas, aun cuando la mayoría de éstas se destinan a uso residencial, generando los correspondientes vertidos de aguas de uso doméstico al dominio público hidráulico.

De la documentación examinada también se ha tenido conocimiento que el operador de telecomunicaciones “PANDAWIFI.NET” ha formalizado contratos y está prestando suministros de internet a velocidad de 20 Mbps, a varias parcelas en el ámbito de Los Frailes.

Detectadas a través de ortofotos el inicio de obras en algunas parcelas del ámbito, con fecha 26 y 27/06/2023 se realizan visitas de inspección y se detectan obras en ejecución en 23 parcelas, ninguna de las edificaciones detectadas cuenta con licencia o autorización municipal alguna. Se levantan actas de inspección de cada una de ellas. En todas las parcelas inspeccionadas por la inspección autonómica, se está construyendo con similar tipología: edificación residencial de entre 80 y 100 m², de una planta y cubierta a dos aguas, así como se ha compactado y cubierto de gravilla gran parte de la parcela y en alguna de ellas también se está ejecutando piscina.

Todas las parcelas inspeccionadas coinciden con fincas registrales segregadas en la Escritura Pública inicial de 11/08/1982, salvo una de ellas, la parcela n.º 342 que tiene una extensión de 5.970 m².

De las visitas de inspección y de las actuaciones comprobación realizadas, deriva lo siguiente:

1.- La parcela n.º 526. Cuenta con un desnivel originario considerable, ha sido explanada mediante relleno de zahorra y hormigonado y se encuentra colindante con el Arroyo del Gato. Parte de la parcela está tanto en zona de policía como en zona de servidumbre del citado arroyo del Gato y toda la parcela está en zona inundable con periodo de retorno de 500 años. Esta declaración de inundabilidad deriva del Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, se aprobó el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Cuenca Hidrográfica y del Real Decreto 687/2023, de 18 de julio, que aprobó la revisión y actualización de dicho plan de gestión del riesgo.

Una pequeña franja de la parcela se sitúa en la zona de dominio público hidráulico, si bien la edificación se sitúa íntegramente fuera de éste y de las zonas de policía y servidumbre.

La parcela ha sido vallada recientemente con cerramiento de bloques de hormigón. Este cerramiento se encuentra en la Zona de Policía del arroyo y en algunos puntos afecta a la Zona de Flujo Preferente.

- Edificación nº 1. Su ejecución comenzó, según la ortofotografía digital disponible, entre finales de 2010 y principios de 2011. La fecha estimada de terminación sería diciembre de 2011. No dispone de licencia ni título habilitante alguno.
- En junio de 2023 tiene lugar la colocación de una pequeña casa móvil en la misma parcela. Se ha colocado al amparo de una declaración responsable presentada tres días antes de la visita de inspección en el Ayuntamiento, en la que su propietario hace constar su carácter provisional y temporal. En dicha declaración responsable, su propietario indica que la casa móvil tiene ruedas y está dotada de chasis y lanza de arrastre, que la hace perfectamente transportable y no se fijará al suelo por ningún medio.

2.- La parcela n.º 342 tiene una extensión de 5.970 m², y coincide con la finca registral n.º 3516, que ha resultado de la agregación de dos fincas anteriores, n.º 641 y 642, que fueron segregadas por la Escritura Pública de 11/08/1982. Dicha agregación se formaliza en Escritura Pública de 18/12/1997. En esta parcela resultante, adquirida en proindiviso por padre e hijo, se detecta la existencia de una edificación con tipología de vivienda en ejecución y otra vivienda ya terminada cuya existencia se observa ya terminada en ortofotos de 2014.

En el Acta de Inspección, el propietario manifiesta que ha solicitado al Ayuntamiento licencia de segregación y declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación para la edificación de 2014.

PREGUNTAS. - Se solicita del opositor:

PREGUNTA 1.- Enmarcar las actuaciones de disciplina territorial en el Plan General de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo 2023-2026. Líneas Prioritarias. Señale las infracciones territoriales leves, graves y/o muy graves que pueden haberse cometido y los presuntos responsables, así como los procedimientos de protección de la legalidad a tramitar, y otras responsabilidades por infracciones sectoriales, así como trascendencia penal de las mismas.

PREGUNTA 2.- Analizar la legalidad de lo actuado en la parcela 526.

PREGUNTA 3.- Analizar la legalidad de lo actuado en la parcela 342.

BLOQUE II 30 PUNTOS

Por parte del Ayuntamiento de Villablanca del Castillo se plantean 3 consultas:

1.- En la parcela n.º 466, también de Los Frailes se detecta la existencia de una edificación destinada a nave de aperos ejecutada al amparo de una licencia de obras otorgada en 2004. Cuenta con licencia de utilización otorgada en el año 2005. Sobre la misma no se han ejecutado obras posteriores.

Es la única edificación que existe en la parcela. El propietario de la nave de aperos presenta en abril de 2023, en el Ayuntamiento una Declaración Responsable para el cambio de uso de la edificación y solicita licencia para la construcción de dos edificaciones más en la parcela, ya que ha obtenido una importante subvención para la ejecución de un Centro de Interpretación de la Naturaleza.

El técnico municipal se plantea la viabilidad de autorizar el proyecto, porque considera que, aunque el proyecto presentado es compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente y con las determinaciones urbanísticas de la parcela, considera que la ubicación de esta parcela en el ámbito Los Frailes podría afectar a la situación jurídica de la edificación y condicionar la posible autorización.

.- En otra de las parcelas de Los Frailes, n.º 554, existe una edificación amparada en licencia de obras otorgada por el Ayuntamiento con fecha 10/03/2007 para la construcción de una vivienda en suelo no urbanizable. La licencia, otorgada en contra de los informes técnicos y jurídicos municipales, fue objeto de un recurso contencioso-administrativo interpuesto a instancia de la Inspección autonómica. Por Sentencia de 12/04/2011, del Juzgado de lo Contencioso administrativo nº 1, fue declarada nula de pleno derecho y ésta fue confirmada íntegramente por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA) de 14/05/2014.

La declaración de nulidad de la licencia tiene lugar por contravención del régimen aplicable a la clase de suelo en que se ubica la edificación y de las determinaciones que el planeamiento municipal establece para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable.

La Sentencia, de 14/05/2014, ya firme, fue notificada a la Junta de Andalucía el 19/05/2014, que con fecha 17 de julio del mismo año procedió a solicitar al Ayuntamiento su cumplimiento. Con fecha 20/01/2019 la Junta de Andalucía remitió nuevo escrito al Ayuntamiento, (recibido en la Corporación Municipal con fecha 23/01/2019) solicitando el cumplimiento de la Sentencia, sin que conste respuesta municipal ni actuación material alguna.

Con fecha 10/03/2025 tiene entrada en la Inspección autonómica escrito de la nueva Secretaria municipal, en el que denuncia la absoluta pasividad municipal del Ayuntamiento en relación con los requerimientos de ejecución autonómicos, ya que el funcionario encargado del expediente se habría limitado a incorporar los escritos de la Inspección autonómica al expediente administrativo.

No obstante, se le plantean serias dudas sobre la forma en que debería ejecutarse la sentencia y el alcance que ha de darse a dicha declaración de nulidad. Además, alega que una eventual demolición podría dar lugar a una indemnización a cargo del Ayuntamiento, circunstancia que causaría un evidente quebranto a la hacienda municipal.

Además, alega que el propietario de la vivienda, en paro, tiene tres hijos menores de edad que se encuentran en situación de vulnerabilidad según informe de los servicios sociales.

En relación con lo anterior, el Ayuntamiento plantea a la Inspección autonómica tres posibles alternativas, solicitando respuesta a la consulta formulada:

A).- Posibilidad de alcanzar una mediación, acuerdo o transacción con la Junta de Andalucía para evitar nuevos requerimientos de ejecución. A tal efecto, propone que el procedimiento de ejecución se limite a declarar la nulidad de la licencia y la remisión de la Sentencia al Registro de la Propiedad, garantizando así que cualquier tercer adquirente conoce la nulidad de la licencia. Plantea, como dificultad a tener en cuenta, que la existencia del proceso nunca se hizo constar en el Registro, y que mientras se ventilaba el litigio la persona titular de la licencia procedió a su transmisión.

B).- Posibilidad de declarar la imposibilidad material de cumplimiento del fallo, basado en el perjuicio que una eventual demolición podría ocasionar en la hacienda local y en la existencia de menores de edad en situación de vulnerabilidad.

C).- Posibilidad de declarar la edificación en situación de asimilado a fuera de ordenación, de conformidad con el artículo 5 de la Ordenanza municipal reguladora de la situación de asimilado a fuera de ordenación, que permite que las edificaciones sean declaradas en régimen de asimilado a fuera de ordenación de oficio o a instancia de parte.

.- En la zona norte del término municipal, en suelo rústico, afectado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, aprobado por Resolución de 14/02/1987, de la Dirección General de Urbanismo (BOJA n.º 61, 27/03/2007) con Protección Especial Compatible, Paisajes Agrarios Singulares, el Ayuntamiento ha recibido una solicitud de autorización para la implantación de una Planta Fotovoltaica en una extensión de 4 hectáreas y se plantea al opositor que informe sobre la viabilidad de su implantación conforme a la normativa vigente y los requisitos urbanísticos, en su caso, necesarios para su implantación en este suelo.

PREGUNTAS. Se solicitan al opositor:

PREGUNTA 1.-Proponer la respuesta al Ayuntamiento de Villablanca en relación con la consulta realizada por lo actuado en la parcela 466.

PREGUNTA 2.-Proponer la respuesta al Ayuntamiento de Villablanca en relación con la consulta realizada por lo actuado en la parcela 554.

PREGUNTA 3.-Proponer la respuesta al Ayuntamiento de Villablanca en relación con la consulta realizada por la Planta Fotovoltaica.

BLOQUE III 40 PUNTOS

III.- Actuaciones del Ayuntamiento en relación con el asentamiento ejecutado en Los Frailes:

1.- Con fecha 18/01/2008 el Pleno del Ayuntamiento aprueba inicialmente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio que incluye la clasificación del ámbito de Los Frailes como suelo urbanizable ordenado. No obstante, esta tramitación quedó paralizada tras informe de incidencia Territorial desfavorable, básicamente por incumplir la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA n.º 250, 29/12/2006).

2.- El Ayuntamiento con fecha 26/02/2016 aprueba Ordenanza Municipal de aplicación del Decreto 2/2012 de regularización de edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable.

3.- Mediante oficio de 14/10/2022 el Ayuntamiento manifiesta la inexistencia de medios personales ni materiales para el ejercicio de la disciplina urbanística en el ámbito de Los Frailes y solicita a esta Consejería y a la Diputación Provincial colaboración para el ejercicio de la disciplina urbanística en el citado ámbito. Tras las visitas de inspección realizadas en 2023, en esta Inspección se tramitan expedientes de disciplina urbanística por las actuaciones detectadas en ejecución.

4.- Con fecha 09/09/2023, se recibe escrito de ese Ayuntamiento, por el que se solicita la suspensión de todos los expedientes de disciplina urbanística y territorial en Los Frailes abiertos por esta Consejería debido a las actuaciones que se están realizando en relación con un nuevo PBOM para el municipio. La citada suspensión se solicita, teniendo en cuenta que:

.- Se ha realizado y finalizado el periodo de consulta popular y se han recogido aportaciones vecinales en relación con “ELABORACION AVANCE Y PBOM 2023”

.- Por la Diputación se ha adjudicado a un técnico la elaboración de los Pliegos para la licitación de la contratación del equipo redactor del PBOM.

5.- Con fecha 09/9/2024, se recibe nuevo oficio de ese Ayuntamiento en relación con los expedientes concretos que se tramitan en esta Inspección Autonómica ya finalizados, en los que solicita posponer las ordenes de ejecución material de las demoliciones de las edificaciones existentes ante la posible regularización de las mismas mediante la aprobación del Plan Básico de Ordenación Municipal.

6.- Con fecha 13/01/2025, se recibe nuevo escrito en el que, de nuevo se solicita posponer las órdenes de ejecución material de las resoluciones administrativas de restablecimiento de la legalidad emitidas que impliquen demolición de las edificaciones ante la posible regularización de estas mediante la aprobación del Plan Básico de Ordenación Municipal. Concretamente se informa de la aprobación del AVANCE y el Documento Inicial Estratégico del Plan Básico de Ordenación Municipal. Conforme al citado oficio “*En el mencionado documento, la zona de Los Frailes viene recogida como Suelo Rustico Común susceptible de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización sin delimitación.*”

La situación actual del asentamiento Los Frailes, puede definirse del siguiente modo:

.- De las 1000 parcelas existentes en el proyecto originario se han construido edificaciones, (95% residenciales) en 800 parcelas, en una extensión de 2.630.000 m², pudiendo quedar por tanto, casi 200 parcelas vacantes.

.- Los caminos, con tamaño de 5 metros de ancho, se encuentran semiasfaltados, compactados con grava y los accesos al asentamiento están asfaltados.

.- Las parcelas cuentan con acceso a suministro eléctrico a través de las infraestructuras que se ejecutaron en 1990.

.- Las parcelas cuentan con suministro de agua de riego, por tanto, agua no potable y se carece de red de saneamiento y evacuación a esta fecha. Las parcelas cuentan con Fosas Sépticas.

.- Según información suministrada por el Ayuntamiento, ninguna de las edificaciones residenciales ejecutadas en el ámbito cuenta con licencia.

Se puede observar que el trazado de las parcelas y la realidad del asentamiento permite diferenciar 2 zonas dentro del ámbito:

.- Una zona (Zona A) más cercana al núcleo urbano que ocupa una extensión de 25 hectáreas aproximadamente y por donde discurre el Arroyo del Gato, en la que las edificaciones, tienen mayor antigüedad, aunque en su mayoría posteriores a 2002 y el uso predominante de las mismas en este ámbito es de primera residencia. En esta zona se cuenta con un sistema básico de saneamiento común, en deficiente estado. Existen parcelas vacantes.

.- El resto del ámbito cuenta con un trazado de calles rectas y perpendiculares entre sí. Cuenta, con algo más de 700 viviendas construidas, algunas son de primera residencia, pero en muchos casos son de segunda residencia. El estado de los caminos es el mismo en ambos ámbitos, compactado del terreno cubierto de gravilla. En esta zona existen más parcelas vacantes.

En medio de ambas zonas se puede observar un espacio libre de edificación.

PREGUNTAS. - Se solicita del opositor:

PREGUNTA 1.- Analizar la posible respuesta al Ayuntamiento en relación con sus escritos solicitando la suspensión de los procedimientos.

PREGUNTA 2.- Analizar de forma motivada en cada caso, las opciones viables de actuación municipal en relación con el ámbito de Los Frailes conforme a la normativa vigente, con las siguientes opciones:

- .- Hábitat Rural Diseminado**
- .- Actuación de Transformación Urbanística**
- .- Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial**
- .- Núcleos Rurales Tradicionales**

BLOQUE IV 25 PUNTOS

IV.- En el suroeste del término municipal, a 550 m aproximadamente de la ribera del mar, se ha constatado la existencia en una parcela de 25.000 m² de una edificación con tipología de cortijo que cuenta con tres edificaciones independientes, una destinada a vivienda y junto a esta, dos naves destinadas al uso agrícola originario de la finca. Dichas edificaciones se sitúan en el ámbito delimitado en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Oeste aprobado por Decreto 369/2011, de 20 de diciembre (BOJA nº 21 de 1 de febrero de 2012) como Parque Litoral dentro del Sistema de Espacios Libres.

El art 30 del citado Plan Territorial contiene con carácter de Directriz la siguiente regulación en relación con los Parques Litorales:

“2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general incluirán los suelos de los parques litorales como sistema general de espacios libres de interés territorial, y en el caso de no asignarles clasificación de suelo, deberán asimismo determinar la correspondiente adscripción a los efectos de su obtención. (D)

3. La delimitación propuesta por el presente Plan de los parques litorales tiene carácter indicativo y cautelar hasta que el Proyecto de Actuación o el planeamiento urbanístico general delimiten el suelo afectado a cada parque, que en cualquier caso deberá venir definido por elementos físico o territoriales reconocibles. (D)”

En cuanto a los usos permitidos en los suelos incluidos en la Red de Espacios Libres, en el citado Plan territorial el art 26 señala lo siguiente:

“4. Las Administraciones Públicas asegurarán la preservación de los suelos incluidos en la Red de Espacios Libres de los procesos de urbanización y la protección de los dominios públicos afectados, y fomentarán las actividades de ocio, recreativas y deportivas para la población...(.D)

5. En los suelos destinados al desarrollo del Sistema de Espacios Libres no podrán realizarse edificaciones, construcciones o instalaciones, ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino definido en el apartado anterior, salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial y que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística de los espacios libres (N).”

Asimismo, este Plan Territorial delimita conforme a la legislación sectorial Zonas Inundables. El art 63.5 del citado Plan Territorial señala, en relación con las zonas inundables, con carácter de Directriz, lo siguiente:

“5. Las zonas inundables delimitadas en el Plano de Protección y Riesgos, ubicadas en suelo no urbanizable o urbanizable sin instrumento de desarrollo aprobado, tendrán la consideración por el planeamiento urbanístico de sistema general de espacios libres o de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, no admitiéndose en los mismos ningún tipo de cerramientos. (D)”

Comprobadas las ortofotos, las tres edificaciones forman un cortijo cuya antigüedad es anterior a 1975. Según la información obtenida, la edificación destinada a vivienda con 150 m² de dos plantas, cuenta con cubierta y muros perimetrales, y ha mantenido el uso con pequeñas obras de conservación y mantenimiento a lo largo de los años.

De las dos naves, una de ellas, de 250 m², cuenta con muros perimetrales y cubierta, aunque en mal estado, y carece de condiciones mínimas de seguridad y salubridad en cuanto que desde hace más de 20 años la parcela y por tanto, la edificación dejó de ser utilizada para explotación agrícola alguna.

De la segunda nave de 100 m² solo se mantienen muros perimetrales de tres laterales y parte de la cubierta en estado ruinoso.

Las citadas edificaciones, además, se localizan en suelo inundable delimitado también por Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueba el Plan de gestión del riesgo de inundación de la cuenca hidrográfica en la que se encuentra el municipio. Revisado y actualizado dicho Plan por Real Decreto 687/2023, de 18 de julio, dichos suelos siguen siendo inundables.

Por el propietario de la citada parcela se pretende:

- .- Realizar obras de mejora en la edificación principal, destinada vivienda
- .- Demoler la nave de 100 m²
- .-Rehabilitar la nave de 250 m² para recuperar la condiciones de seguridad y salubridad sin incrementar su ocupación, ni volumen.

PREGUNTA.- Se solicita del opositor:

PREGUNTA 1.- Analice la viabilidad de las actuaciones que pretende realizar el propietario y los trámites o autorizaciones con las que debería contar, en su caso, con indicación de las afecciones sectoriales que procedan.

BLOQUE V 25 PUNTOS

V. En el término municipal de El Pinar se encuentra el Parque Periurbano de Fuente del Rey, el cual forma parte de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (declarado en virtud de la Ley 2/1989, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección). Los límites del citado Parque Periurbano coinciden con los del Monte Público denominado «El Valle» declarado de utilidad pública por Orden del Ministerio de Agricultura de 20 de marzo de 1968, e incluido en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública según Decreto 1263/1969, de 9 de mayo. Está incluido en la Orden de 23 de febrero de 2012, por la que se da publicidad a la relación de montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía. También se encuentra incluido dentro de la Zona de Especial Conservación denominada Guadalmellato (ES6130006), declarada mediante Decreto 110/2015, de 17 de marzo, y cuyo Plan de Gestión fue aprobado mediante la Orden de 11 de mayo de 2015, de la Consejera de Medio Ambiente. La extensión de esta ZEC es mayor a los anteriores espacios.

Cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 03/03/2006. Dicho planeamiento urbanístico cuenta con Adaptación Parcial a la LOUA aprobada por el Ayuntamiento con fecha 30/01/2009.

El planeamiento urbanístico municipal clasifica Los terrenos del Parque Periurbano coincidentes con el monte público como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación específica.

El Ayuntamiento plantea en febrero de 2025 una reunión de trabajo con la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana para plantear la viabilidad de delimitar un Sistema General de Espacios Libres Parque Periurbano Fuente del Rey. En el régimen de usos previstos para este Sistema General de Espacios Libres “Parque Periurbano Fuente del Rey” deberá resultar compatible la construcción con carácter permanente de un Centro de Recepción de visitantes y Centro de restauración siempre que se encuentren vinculados a las instalaciones del parque periurbano y como actuaciones complementarias con el medio rural. Asimismo, está prevista la ejecución de un aparcamiento para dar servicio al Centro de Visitantes y al Centro de Restauración.

La propuesta municipal es que la delimitación de este Sistema General coincida con el ámbito del Parque Periurbano, y por tanto el ámbito del Monte Publico, integrado, por tanto, en su totalidad en la ZEC.

PREGUNTAS. - Se solicita del opositor:

PREGUNTA 1.- ¿Puede ser calificado un monte público, parque periurbano y zona de especial conservación como “Sistema General de Espacios Libres Parque Periurbano”? En su caso, ¿Qué instrumentos de ordenación urbanística y/o territorial resultarían necesarios para su delimitación y regulación?

PREGUNTA 2.- La instalación de construcciones de carácter permanente complementarias en el medio rural tales como Centro de recepción de visitantes y Centro de restauración, así como el aparcamiento vinculado al Sistema General “Parque Periurbano Fuente del Rey”, ¿qué autorizaciones necesitarían desde el punto de vista medioambiental, urbanístico y/o territorial?

CASO PRÁCTICO II

BLOQUE I: 40 PUNTOS

El municipio de Ferreras está redactando su nuevo Plan General de Ordenación Municipal conforme a la LISTA, estando vigente a la fecha las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 22/03/1990. Dicho instrumento de planeamiento se encuentra adaptado a la LOUA, mediante documento de Adaptación Parcial, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 27/03/2011 (publicación de la Normativa el 13/04/2011).

El municipio está incluido en el ámbito de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional aprobado por Decreto 7/2014, de 10 de enero; publicado con fecha 20 de abril de 2014.

EL término municipal se encuentra fuertemente antropizado en los alrededores del núcleo urbano, que ha quedado completamente sobrepasado por la ocupación edificatoria del suelo, llegando a producirse fenómenos de conurbación con parcelaciones de los municipios limítrofes.

En el análisis de la Memoria de Información del Plan se han identificado asentamientos en suelo rústico común. Tres de estos asentamientos (Los Manzanos, Arroyo Molino y El Álamo) forman parte de la conurbación urbanística junto con otros tres municipios: Castil de Campos, Villanueva de la Reina y Antares. Dicha conurbación está reconocida por el Plan del ámbito subregional. También existen otros ámbitos dispersos: “Los Olivos”, “Penilla” y “El Castañar”.

Las características que presentan estas agrupaciones son:

- “Los Manzanos”: situado al suroeste del núcleo urbano del municipio, con superficie 118.976 m², con 93 edificaciones (7,8 viv/Ha), comparte estructura viaria e infraestructuras urbanas del municipio, dentro del mismo existen aún suelos vacantes colindantes con el suelo urbano y otras muchas parcelas se encuentran edificadas. Algunas de estas edificaciones cuentan con resolución de protección de la legalidad urbanística firmes.
- “Arroyo Molino” al Sureste del municipio, con superficie 121.774 m² y 79 edificaciones (6,48 viv/Ha), alejado del núcleo urbano pero limítrofe con el municipio de Castil de Campos a una distancia inferior a 500 m² con suelo clasificado como urbanizable por las NNSS de este municipio. El Ayuntamiento quiere reconocer un ámbito de parcelas que aún está vacante como sistema general de espacios libres.
- “El Álamo”, al noreste del núcleo urbano del municipio, con superficie de 185.566 m² y 122 edificaciones (6,5 viv/ha). Caracterizado porque su extensión y desarrollo está más alejado de la corona de suelos. Dentro del mismo ha diferenciado dos zonas, una zona donde se concentran la mayor parte de las edificaciones, ligadas en su origen en los años 70 a la actividad agropecuaria y del medio rural, con una red de caminos asfaltados y semiasfaltados servicios y dotaciones comunes.

Otra zona está más alejada, con edificaciones y conjunto de construcciones complementarias menores, normalmente relacionadas con las tareas agrícolas, como establos, cuadras, pequeños cobertizos con presencia de parcelas aun vacantes.

- “Los Olivos” al noroeste del núcleo urbano, con superficie de 73.760 m² y un total de 41 edificaciones (5,5 viv/ha). La red de caminos interiores es normalmente de tierra, aunque hay algunos asfaltados, formados por viviendas y conjunto de construcciones complementarias menores, normalmente relacionadas con las tareas agrícolas, como establos, cuadras y pequeños cobertizos. En este ámbito el Ayuntamiento ha declarado algunas edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación. Respecto a otras, ha incoado procedimientos de protección de la legalidad urbanística.

- “Penillas”, situado al noroeste del núcleo urbano, y alejado del mismo, con superficie de 32.140 m² y un total de 50 edificaciones con una red de caminos internos semiasfaltados, formados por viviendas y conjunto de construcciones complementarias menores, en parcelas con superficie aproximada de entre 500 m² y 1500 m² con una estructura parcelaria regular. En el ámbito de la Penillas se han resuelto procedimientos sancionadores y de restablecimiento de la legalidad territorial de la Junta de Andalucía, contando con resoluciones firmes dictadas en junio de 2023 que ordenan la demolición de 35 de estas edificaciones. Los afectados por las actuaciones solicitan que se les clasifique el ámbito como como suelo rústico incluido en una actuación de transformación urbanística, por lo que plantean dejar sin efecto las resoluciones de protección de la legalidad territorial dictadas.
- “El Castañar”, situado al norte del núcleo urbano, con superficie de 315.000 m² y un total de 53 edificaciones, formada sobre la base de originales implantaciones de chozas de origen agrario de finales del siglo XIX que han ido evolucionando a viviendas unifamiliares. Las condiciones de urbanización son escasas. El ámbito está atravesado por una vía pecuaria. El Ayuntamiento propone ordenar para este ámbito una densidad superior a tres viviendas por hectárea y la ejecución de dotaciones e infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos y de telecomunicaciones.

PREGUNTAS:

1.- En función de las características descritas motive y desarrolle qué tratamiento puede darle a cada ámbito el plan general de ordenación municipal que se está redactando. Análisis de las determinaciones que correspondería a este instrumento de ordenación urbanística general y aquellas otras que corresponderían a otros instrumentos de ordenación.

2. Analizar cómo afectan las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal a las edificaciones que cuentan con declaración de asimilado a fuera de ordenación, las que cuentan con resoluciones de protección de la legalidad firmes y aquellas sobre las que se ha iniciado procedimientos de protección de la legalidad territorial o urbanísticos en los asentamientos de “Los Manzanos”, “Los Olivos” y “Penillas”.

BLOQUE II.- 60 PUNTOS

El término municipal de El Alamillo cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas parcialmente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 14/05/ 1994 y definitivamente por Acuerdo de 28/10/1996. Cuenta con Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de planeamiento, aprobada definitivamente por el Pleno municipal celebrado con fecha 30/07/2013 (BOP de 05/11/2013). Las Normas Urbanísticas fueron publicadas en el BOP de 11/09/2002. El término municipal no se encuentra incluido en ningún plan de ordenación del territorio de ámbito subregional.

La Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza establece para este municipio la unidad mínima de cultivo en secano 2,50 hectáreas y en regadío 0,25 hectáreas.

En la normativa del suelo no urbanizable se establecen, entre otros, estos preceptos:

“Artículo 95: Normas relativas a las infraestructuras.

1. Acceso:

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y dé servicio a una sola edificación.

2. Abastecimiento de agua:

Sólo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal

mínimo de agua sanitariamente potable.

3. Evacuación de residuales:

Para la concesión de la licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos, para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.

Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas o sistemas análogos, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas.

Sección primera: Actividades agropecuarias:

Artículo 105: Parcela mínima:

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 25.000 m².

Artículo 106. Condiciones de la edificación:

La ocupación de la parcela será de 2%. (...)

Sección cuarta: Actividades industriales y de almacenaje vinculadas al medio rural:

Artículo 121. Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m².

Sección 8: Vivienda familiar:

Artículo 144: Parcela mínima:

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 25.000 m².

Artículo 145: Condiciones de la edificación:

La ocupación máxima del terreno será del 2%. (...)"

Con fecha 16/01/2025 se ha recibido una denuncia del SEPRONA en relación con actos de parcelación, construcción, edificación e instalación, en la parcela catastral 70, del polígono 20 "Camino de los Pilonos".

Por los inspectores de ordenación del territorio y urbanismo giran visitas de inspección con fecha 30/03/2025 a los terrenos afectados, constatándose que la parcela catastral, de superficie aproximada de que se corresponde con la parcela registral 1482, se encuentra dividida en 25 lotes.

Consultada la Oficina Virtual del Catastro, en la parcela catastral 70, del polígono 20, de superficie 21.133 m², se han individualizado catastralmente un total de 10 inmuebles de "clase rústica" y 6 inmuebles de "clase urbana". Existen 10 titulares catastrales distintos.

Se constata, a la vista de las Actas de Inspección, del informe técnico obrante y demás documentación integrante de las actuaciones previas de averiguación, que la parcela matriz 70 del polígono catastral 20 (finca registral 1482) del término municipal de Alamillo se ha dividido físicamente en 25 subparcelas o lotes, con superficies comprendidas entre los 240 m² y los 1.250 m². Todos los lotes se encuentran vallados perimetralmente con malla de simple torsión o muros de cerramientos, a excepción de los lotes 3 y 21 que cuentan con vallados laterales, pero no perimetrales. A los lotes vallados perimetralmente se accede por puertas de acceso.

En seis de los citados lotes (identificados bajo los números 2, 4, 6, 7, 13, 20 y 24) se han llevado a cabo obras de construcción de edificaciones con tipología residencial. Otras dos edificaciones de tipología nave-almacén vinculadas a uso industrial en los lotes 18 y 19 respectivamente. Por su parte, en los lotes 1 y 16 se han implantado sendos "mobil home" y un módulo prefabricado. En los lotes 7 y 12 se han construido sendas piscinas, y en este último además una edificación auxiliar. En los lotes 22 y 23 existen olivos plantados. Finalmente, se han ejecutado un total de 5 captaciones de aguas subterráneas no autorizadas, 3 de ellas compartidas entre lotes limítrofes.

El acceso a cada uno de los lotes se produce mediante un camino privado ejecutado en la propia parcela matriz disponiendo de capa de rodadura asfaltada; el cual entronca con el camino público municipal denominado

“camino de matas”, mediante otro camino privado que discurre por el interior de la parcela catastral 63 del polígono 20.

Existen cuadros eléctricos en los lotes 3, 8, 9, 10, 11, 14 y 15.

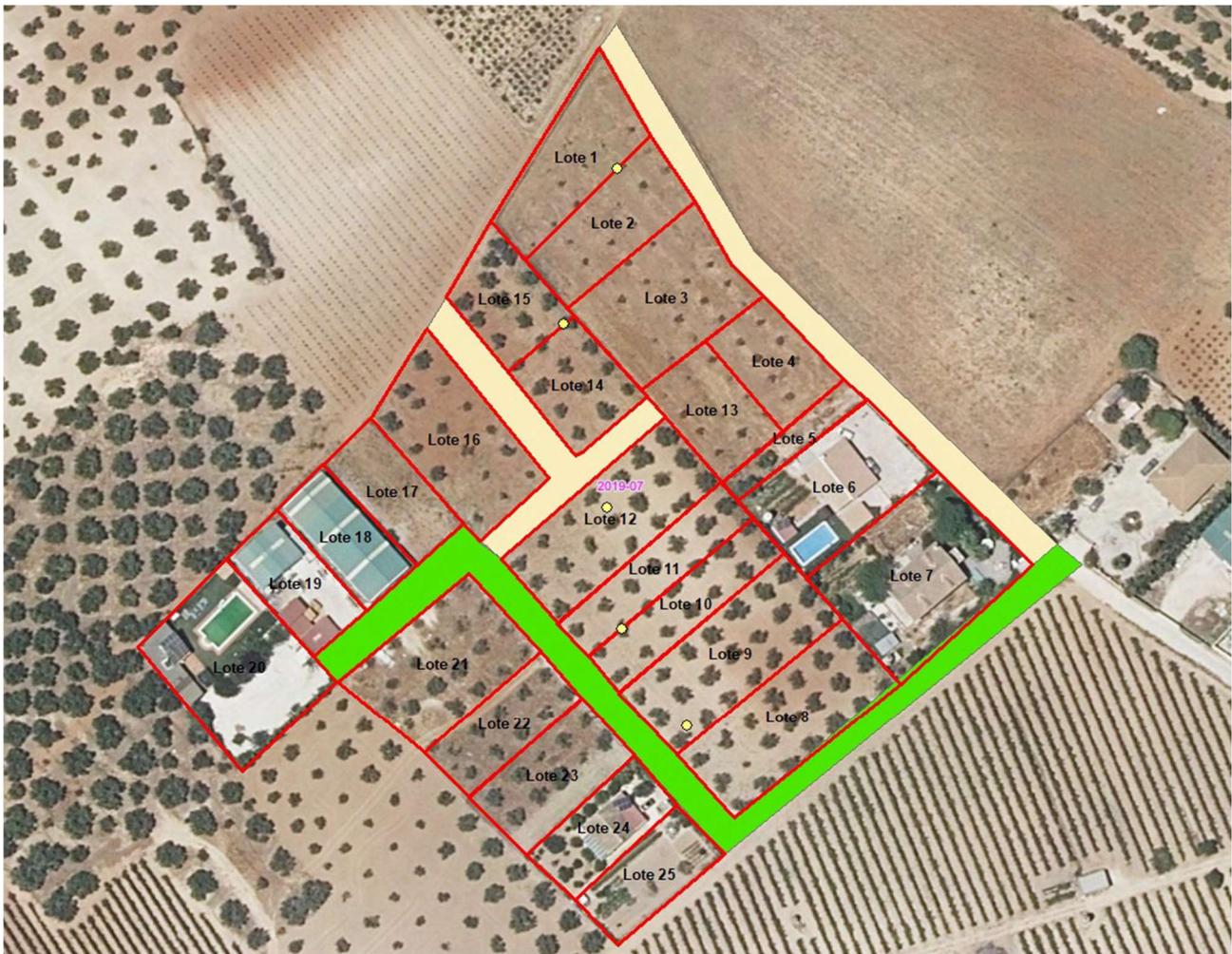
Recabada información obrante, consta respecto a los propietarios de los lotes 2, 4 y 13 inscripción en el padrón municipal; respecto al lote 18 solicitud de inicio del procedimiento de protección de la legalidad ante al Ayuntamiento; respecto al lote 19 resolución de declaración de asimilado a fuera de ordenación; respecto al lote 22 y 23 cuentan cada uno con licencia de obras del ayuntamiento de obra menor para el cerramiento del lote.

A efectos de identificación, los lotes se han numerado comenzando por el situado más al norte, y continuando la numeración mientras se avanza por el camino privado dejando siempre los lotes a la derecha.

Se muestran las siguientes imágenes:



Ortofotografía del mes de julio de 2016



Vista general de la parcelación, sobre ortofotografía de julio de 2021. En color verde, se marca el camino existente a la fecha. En color amarillo claro, se marca el viario ejecutado con posterioridad a la fecha de esta ortofotografía; el cual, junto con el inicial, han sido pavimentados. Se marcan con puntos amarillos los cinco sondeos de captación de aguas subterráneas detectados

Finalmente consta en la documentación obrante actos y negocios jurídicos privados recabados en las actuaciones previas por los inspectores.

- Escritura Pública de fecha 17/09/2001 de aceptación y participación de herencia de la finca registral 1482 del término municipal de Alamillo, repartiéndose por terceras partes indivisas a María Dolores Rodríguez Pérez, Manuel Rodríguez Pérez y Teresa Rodríguez Pérez.
- Escritura Pública de fecha 12/12/2001, por la que María Dolores Rodríguez Pérez, Manuel Rodríguez Pérez y Teresa Rodríguez Pérez acuerdan con arreglo a las participaciones, cada una de una tercera parte indivisa, que a cada uno de ellos corresponde, sobre la finca usar y disfrutar cada uno de ellos 3 parcelas, correspondiendo a D. Manuel Rodríguez Pérez la parcela nº 1, a Teresa Rodríguez Pérez la parcela nº 2 y a María Dolores Rodríguez Pérez la parcela nº 3, concretadas en el plano adjunto a dicho acuerdo.
- Contratos privados comprendidos entre el 18/11/2005 y 12/12/2008 por el que Manuel Rodríguez Pérez vende participaciones indivisas materializadas en metros cuadrados de suelo a terceros adquirentes de la parcela nº1 que se identifican con los lotes **n.º 17, n.º 18, n.º 19, n.º 20, n.º 21, n.º 22, n.º 23, n.º 24, y n.º 25**. El valor de venta de los lotes fue de 18.030 €, 18.781 €, 14.424 €, 33.000 €, 30.050 €, 12.000 €, 12.000 €, 12.020 € y 12.020 €, respectivamente.

- Con fecha 15/05/2016, Teresa Rodríguez Pérez fallece, procediéndose a la aceptación de herencia y adjudicación parcial de bienes mediante Escritura Pública de fecha 15/12/2020, resultando propietarios respecto de una tercera parte indivisa de la finca registral 4182:
 - Ricardo Molina Osuna de la mitad de dicha tercera parte indivisa de la finca registral.
 - María, Pedro y Álvaro Molina Rodríguez por terceras e iguales partes indivisas el pleno dominio de la restante mitad indivisa de dicha tercera parte indivisa de la finca registral.
- Contrato de fecha 25/06/2016 por el que Ricardo Molina Osuna, y sus hijos María, Pedro, Álvaro acuerdan asignar en lotes los referidos porcentajes proindivisos de la tercera parte indivisa de la finca registral. De tal forma que:
 - Ricardo Molina Osuna materializa ese porcentaje de la mitad de dicha tercera parte indivisa de la finca registral, en 3013,8 m2, que se corresponde con lotes identificados con el **n.º 12, n.º14, n.º 15 y n.º 16**. Respecto de estos lotes en fechas posteriores consta:
 - El lote **n.º 12**, de 1000 m2, según contrato de compraventa, lo vende a Joaquín Moyano Lopez con fecha 09/12/2022.
 - El lote **nº 14**, de 540 m2, según contrato de compraventa, lo vende a Jaime Jiménez Ortiz con fecha 22/01/2023. Valor de la compraventa: 8.750 €.
 - El lote **n.º 15**, de 540 m2, según contrato de compraventa, lo vende a D. Iván Serrano Miranda con fecha 22/01/2023. Valor de la compraventa: 8.750 €.
 - El lote **nº 16**, de 932 m2, según contrato de compraventa, lo vende Antonio Carmona Rodríguez con fecha 22/01/2023. Valor de la compraventa: 9.000 €.
 - María Molina Rodríguez materializa el porcentaje del tercio de la restante mitad indivisa de dicha tercera parte indivisa de la finca registral en 1000 m2, identificado en el plano adjunto. En el informe técnico obrante se corresponde con el lote **n.º 8**.
 - Pedro Molina Rodriguez materializa el porcentaje del tercio de la restante mitad indivisa de dicha tercera parte indivisa de la finca registral en 1000 m2, identificado en el plano adjunto. Esta parcela es vendida con fecha 30 de marzo de 2023 a D. Antonio Martínez López y a D. Rafael Carmona Pérez. Valor de la compraventa: 11.000 €.

Éstos a su vez acuerdan mediante contrato de fecha 30/06/2023 dividir el lote adquirido de forma unitaria en dos nuevos lotes de 500 m2 cada uno, que son los identificados con los lotes **n.º 10 y n.º 11**.

 - Álvaro Molina Rodríguez materializa el porcentaje del tercio de la restante mitad indivisa de la tercera parte indivisa de la finca registral en 1000 m2, identificado en el plano adjunto. En el informe técnico obrante se corresponde con el lote **n.º 9**.
- Contrato privado de donación de fecha 11/01/2018 de María Dolores Rodríguez Pérez de una parcela de 1245 m² a D. José Ángel Muñoz Rodríguez identificado en el informe técnico obrante con el lote **nº 7**.
- Contrato privado de donación de fecha 11/01/2018 de María Dolores Rodríguez Pérez de una parcela de 1245 m² a D^a María Muñoz Rodríguez identificada en el informe técnico con el lote **nº 5 y nº 6**.

- Dos contratos privados ambos de fecha 23/08/2021 por el que María Dolores Rodríguez Pérez vende porcentajes en proindiviso materializados en m², el lote identificado con el **n.º 1**, de superficie 616,00 m² Francisco Morales Olarra y el lote identificado con el **n.º 2** de superficie 633,00 m² a D. Juan José Morales Olarra, por valor de compraventa de 5.000 y 5.000 € respectivamente.
- Contrato privado de fecha 05/09/2021 por el que María Dolores Rodríguez Pérez vende porcentajes en proindiviso materializados en una parcela de 1000 m² a Eva Redondo Miranda identificado con el lote **n.º 3**. Valor de la compraventa: 8.200 €.
- Contrato privado de fecha 05/05/2022 por el que María Dolores Rodríguez Pérez vende porcentajes en proindiviso materializados en una parcela de 490 m² a Rafael Muñoz García identificado con el lote **n.º 4**, por valor de compraventa de 5.000 €.
- Contrato privado de fecha 05/05/2022 por el que María Dolores Rodríguez Pérez vende porcentajes en proindiviso materializados en una parcela de 523 m² a Ángel Olmedo Sánchez identificado en el informe con el lote **n.º 13**, por valor de compraventa de 5.000 €.

Consta finalmente también en el expediente un contrato “Arreglo y asfaltado del Camino de los Pilonos” suscrito por María Dolores Rodríguez Pérez, Ricardo Molina Osuna y Pedro Molina Rodríguez con fecha 09/09/2022 con la empresa Pavimentos Falto S.L para la ejecución del camino que da acceso al lote **n.º 12, n.º 13, n.º 14, n.º 15 y n.º 16** y pavimentación de caminos.

PREGUNTAS:

- 1.- Competencias que corresponde a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana en materia de disciplina territorial y urbanística.**
- 2.- Actuaciones irregulares detectadas que sean objeto de tipificación y sujetos en principio responsables.**
- 3.- Procedimientos sancionadores que procedan. En caso de que se haya detectado infracción muy grave cálculo de su sanción. Analizar si hay relación con la vía penal.**
- 4.- Analizar la procedencia de los procedimientos de protección de la legalidad territorial/urbanística. En su caso, carácter individual, mancomunado o solidario de las obligaciones de restitución, así como las medidas de adecuación a la realidad territorial y urbanísticas que resulten procedentes. Analizar si hay relación con la vía penal.**
- 5.- Los propietarios de los lotes 12 y 25 proponen mantener la existencia de los huertos. Analiza si esta propuesta es viable.**
- 6.- El propietario del lote 16 cuenta con inscripción en el registro de explotaciones ganaderas y manifiesta en el módulo prefabricado que tiene en lote es para el caballo que tiene y que utiliza el lote “para el campeo”. Analizar la viabilidad de la inscripción en registro de explotaciones ganaderas del lote n.º 16.**
- 7.- Analizar la incidencia de la inscripción en padrón municipal de los propietarios de los lotes 2, 4 y 13 que cuentan con la misma.**
- 8.- El propietario del lote 1 plantea que dado que su “mobil home” es movable es legalizable y no requiere licencia. Analizar si esta propuesta es viable.**
- 9.- Analizar si la procedencia de licencias de cerramientos otorgadas en los lotes n.º 22 y n.º 23.**
- 10.- Analizar la legalidad de las actuaciones de los operadores eléctricos.**
- 11.- Afección sectoriales en la ejecución de los sondeos.**

BLOQUE III: 25 PUNTOS

En el mismo término se ha recibido otra denuncia del SEPRONA de actuaciones de desbroce, movimientos de tierras y explanación del terreno en las parcelas catastrales 19, 20 y 21 del polígono 32 del término municipal de Alamillo.

Tras visita de inspección por los inspectores de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda a las parcelas catastrales 19, 20 y 21 del polígono 32 del término municipal de Alamillo, se constatan las siguientes actuaciones:

Se detecta un área que comprende una superficie aproximada de 8.310 m² y abarca las parcelas catastrales 18, 20, y 23 del polígono 28. Se constata que se han arrancado todos los olivos, movimientos de tierras y parte de los terrenos se encuentran explanados. El ámbito afectado colinda por el sur y por el noreste con caminos rurales.

Tras previo requerimiento de información al Ayuntamiento de Alamillo, éste informa a la Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo que dichas actuaciones se están promoviendo por la Junta de Andalucía y corresponden a las necesarias para la ejecución de una nueva estación depuradora de agrupación de vertidos de los municipios de Alamillo y Azor declarada de interés autonómico como obra hidráulica destinada al cumplimiento del objetivo de la calidad de las aguas de Andalucía de la Comunidad Autónoma de Andalucía por Acuerdo de 26 de octubre de 2010, del Consejo de Gobierno.

Consultada información sobre la misma se trata de una depuradora con capacidad para dos poblaciones que en total suman 9870 habitantes, en el proyecto se contempla que las líneas eléctricas discurran aprovechando el recorrido de las vías pecuarias existentes y que desde el punto de vista de la evacuación de las aguas tratadas se haga vía “Arroyo del Término”.

Consultada la Red de Información Ambiental de Andalucía, (REDIAN) se constata que los caminos colindantes a la zona se tratan de dos vías pecuarias y consultado la capa de Red Hidrográfica de la Infraestructura de Datos Espaciales de la Confederación del Guadalquivir (IDE-Guadalquivir - <https://idechg.chguadalquivir.es/>), se constata que justo la parcela norte oeste del ámbito se corresponde con un cauce “Arroyo del Término” de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Consultada la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de planeamiento las parcelas se encuentran clasificadas como suelo no urbanizable común, los caminos están clasificados como Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica vías pecuarias y el arroyo como Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica de cauces, riberas y márgenes.

Se muestra una ortofografía de Google Earth de marzo de 2023.



PREGUNTAS:

- 1.- Analizar que actuaciones puede/debe iniciar la Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el marco de sus competencias.**
- 2.- ¿Es necesario que la estación depuradora se contemple en algún instrumento territorial y/o urbanístico? Razone su respuesta.**
- 3.- Trámites para la aprobación del proyecto y efectos de la aprobación; autorizaciones necesarias para ejecutar la estación depuradora de agrupación de vertidos desde el punto de vista de las distintas legislaciones sectoriales. ¿Se requiere licencia urbanística?**

BLOQUE IV: 25 PUNTOS

Es este mismo término municipal se ha recibido otra denuncia del SEPRONA sobre actuaciones de parcelación y edificación en la parcela catastral 15, del polígono 20, del término municipal de Alamillo.

Girada visita de inspección en marzo de 2025 a la parcela catastral 15, del polígono 20 coincidente con la finca registral 2120 del término municipal de Alamillo, se constata que cuenta con una superficie aproximada de 11.200 m², sin olivos (cultivo tradicional de la zona) y que se ha loteado en 4 subparcelas o lotes de superficie aproximada de entre 500-1000 m², contando cada lote con acceso al mismo a través de un camino de tierra de reciente apertura. Los cuatro lotes se encuentran vallados perimetralmente mediante cerramiento metálico. Los lotes presentan una única entrada desde el camino privado ejecutado, consistente en puerta doble abatible de acero galvanizado.

En uno de los lotes existe en una construcción con tipología residencial, terminada y en uso permaneciendo dentro de lote una plantación de olivos.

Consultada la sede electrónica del Catastro la parcela cuenta con una superficie de 12.500 m² y cuenta con referencia catastral individualizada de dos inmuebles, uno de “clase rústica” y un inmueble de “clase urbana”, constando que la antigüedad de la edificación es del año 2016. En vuelo de Google Earth de fecha julio de 2016 aparece también la edificación y la superficie restante con olivos.



Imagen de Google Earth de julio 2016 la parcela en la que aparece la edificación y se señalan las divisiones efectuadas con posterioridad

En la documentación recabada en las actuaciones previas constan contratos privados de compraventa de porcentajes proindiviso de la finca registral, que se han celebrado en las fechas comprendidas entre noviembre de 2021 y febrero de 2022.

Tras previo requerimiento al Ayuntamiento de Alamillo por parte de los inspectores, éste informa que se han abierto procedimientos de protección de la legalidad urbanística por actuaciones de parcelación, tras haberse detectado los nuevos vallados por la policía local en el año 2023.

Respecto al procedimiento sancionador por actuaciones de parcelación, el Ayuntamiento informa que no lo iniciará porque conforme el artículo 171.1 de la LISTA, al ser una infracción territorial, dicha competencia corresponde a la Comunidad Autónoma.

También informa que la edificación que existe en la parcela cuenta con declaración de situación de asimilado a fuera de ordenación, y que existe un procedimiento penal en curso por delito contra la ordenación del territorio, así como que dicha declaración comprende la edificación y el lote concreto sobre el que se ubica. En la resolución se indica que la misma surte los efectos de la licencia urbanística de parcelación/ segregación. También informa que ha concedido licencia de obra menor para el cerramiento perimetral a través de muro de hormigón del lote en el que se asienta la parcelación.

En la resolución de asimilado a fuera de ordenación en su parte dispositiva establece que dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la presente Ley.

Respecto al objeto del procedimiento de protección de la legalidad urbanística, el Ayuntamiento ha incluido dentro del mismo los lotes expeditos de edificación, dejando fuera el lote sobre el que se asienta la edificación.

PREGUNTAS:

- 1.- Analizar las actuaciones seguidas por el Ayuntamiento y su conformidad con la normativa territorial y urbanística.**
- 2.- Analizar la incidencia del procedimiento penal en curso en las actuaciones que afectan a la parcelación.**
- 3. Respuesta al Ayuntamiento en relación con la afirmación de que carece de competencia sancionadora en relación con las actuaciones de parcelación.**