

## SUPUESTO PRÁCTICO 1

En uno de los Registros de la Propiedad ubicados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, figura inscrita la finca denominada "El Tempranillo", con una superficie de 1.000.000 m<sup>2</sup>, perteneciente a un único propietario. De la descripción que de la misma se contiene en el referido Registro, se destacan las características que, resumidamente, se exponen:

La finca "El Tempranillo" viene delimitada por los siguientes linderos:

- Al sur, y en una franja de 1 km, linda con el Mar Mediterráneo en un tramo costero ubicado entre las desembocaduras de los ríos Guadalhorce y Guadalfeo. Colindante con la playa correspondiente a la citada franja costera, se conservan restos arqueológicos datados en el siglo I a.C. Tales restos pertenecen a unas instalaciones de aguas termales que, desde la época romana, se han venido explotando hasta la segunda década del siglo XX, en que fueron progresivamente abandonados, debido a la paulatina extinción del flujo de agua o caudal aflorante.

- Al este, el Río Verde delimita la línea de demarcación con la finca en toda su franja de 1 km. Los terrenos contiguos al citado río, pertenecientes a la finca "El Tempranillo", se destinan al cultivo de árboles frutales, obteniéndose el agua necesaria para la producción agrícola del caudal de aquél. Existe construida sobre estos terrenos agrícolas, y a una distancia de 3

m contados desde el eje fluvial, una instalación para aperos (según la licencia a cuyo amparo se ejecutó), la cual cuenta con las siguientes estancias: un salón comedor, cocina, tres dormitorios y dos baños. En el exterior se aprecia la existencia de una piscina con trampolín y barbacoa. La citada construcción se encuentra distante 650 m de la playa.

Asimismo, los terrenos (cuya anchura, paralela al río, es de 500 m.) dedicados a la explotación de árboles frutales están atravesados en sentido este-oeste por una carretera de titularidad autonómica que, procedente del puente que salva el río antes descrito, divide en dos la finca El Tempranillo, encontrando su salida por el extremo oeste de la misma.

Confluyendo con la mencionada carretera a la altura del puente, existe la Cañada Real del Vado, por la que tradicionalmente accedía el ganado a los abrevaderos del río. Desde hace siete años, no parece que haya sido utilizada para tal fin.

- Al norte del cortijo que da nombre a la finca se extiende un pinar mediterráneo de montaña propio del clima semidesértico que impera en esta zona; dicho pinar penetra en el interior de la finca en una franja continua de 300 m a lo largo de todo su lindero norte.

Los terrenos descritos, además, constituyen el hábitat propio donde anida una especie de ave rapaz endémica de la zona, lo que ha motivado, entre otras razones, la declaración de LIC (Lugar de Importancia Comunitaria) del citado pinar en su integridad.

Por otra parte, en estos terrenos, se observan torres pertenecientes a una línea aérea de transporte de alta tensión, que penetran en la finca de "El Tempranillo" desde su lindero

norte y, atravesándola, tienen su salida por el extremo oeste de la finca.

- La linde occidental del Cortijo es contigua al núcleo de población de Villaniebla, municipio de 1.083 habitantes.

Las Normas Subsidiarias municipales de Villaniebla, fueron aprobadas definitivamente por la correspondiente Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) en el año 1999. Las citadas Normas clasifican los terrenos correspondientes a la finca "El Tempranillo" como suelo no urbanizable. En las citadas Normas se ordenan 15 hectáreas de suelo clasificadas como suelo urbano, donde se asienta la población residente en el municipio, que de forma progresiva, en los últimos años, ha visto disminuir sus habitantes a consecuencia del éxodo laboral de las personas más jóvenes. También se clasifican como suelo urbanizable, para uso industrial, una parcela de 3 Hectáreas, con el objeto de acoger a la pequeña industria que pudiera desarrollarse en el municipio, y que solamente en la mitad de su extensión ha sido ejecutada. El resto del suelo está clasificado como no urbanizable. El municipio se encuentra recogido en el Plan General de Inspección vigente.

. En el mes de enero del año 2007, la mercantil Sondeos Acuáticos, S.L. solicitó ante la Agencia Andaluza del Agua permiso de investigación con el fin de llevar a cabo las tareas de prospección encaminadas a poner de manifiesto las aguas termales que hasta la segunda década del siglo XX eran utilizadas en la zona del yacimiento arqueológico romano existente junto a la playa en la finca "El Tempranillo". La Agencia Andaluza del Agua no se ha pronunciado sobre el permiso solicitado.

En julio del año 2008, Sondeos Acuáticos S.L. presentó instancia ante el Ayuntamiento de Villaniebla, en virtud del cual

se proponía a la entidad local la suscripción de un convenio urbanístico de planeamiento con el objeto de clasificar un sector de suelo en el que se asienta el yacimiento arqueológico (a tal fin, incorpora a la documentación el contrato de compraventa privado efectuado con el propietario de los terrenos). Las determinaciones a incorporar a las Normas Subsidiarias serían las de clasificar como suelo urbanizable una franja de terreno contigua a la playa, que discurriría a lo largo de 1.000 m. en primera línea frente al mar, y 200 m. de ancho tierra adentro. En el proyecto urbanístico presentado ante el Ayuntamiento, sobre tales terrenos se construiría un establecimiento hotelero que prestaría servicios como balneario en las aguas termales. La urbanización a ejecutar incluiría 200 viviendas en tipología poblado mediterráneo. Asimismo, se justifica en la documentación la innecesariedad de efectuar reservas de espacios libres, considerando que existe una gran extensión de suelo no urbanizable en las inmediaciones de las construcciones que se ejecutarán, a lo que hay que unir la colindancia de las mismas con la playa, en la cual el proyecto incluye un parque temático acuático que pretende, modificando la configuración de la línea de costa para crear recintos de baño en la playa, tomar aguas marinas, desalarlas parcialmente y devolver al mar las aguas con alta concentración salina sobrantes.

A la vista de la documentación técnica facilitada, el Ayuntamiento Pleno acordó, por unanimidad de sus miembros, en sesión celebrada el 1 de octubre de 2008, la aprobación inicial de la innovación de las Normas Subsidiarias, y el sometimiento de dicho acuerdo a información pública. En el mismo acuerdo se establecía que el mismo debía ser considerado como aprobación provisional, para el caso en que no se formularan alegaciones durante el periodo de información pública.

. Por otra parte, en julio del año 2008, la entidad Golf

deportivo, S.C.A.®, solicitó ante el Ayuntamiento de Villaniebla una nueva innovación de planeamiento, con objeto de desarrollar un campo de golf de 9 hoyos en la parte septentrional de la finca "El Tempranillo". Dicho desarrollo urbanístico, justifica la empresa, conlleva, junto a la instalación deportiva citada, una promoción de 80 viviendas pareadas, exclusivamente de renta libre, además de un centro comercial que se implantará sobre el suelo de equipamiento público que a tal fin habrá de reservarse en la modificación de planeamiento que se requiere. El recinto sobre el que se plantea el cambio de clasificación quiere incluir parte del pinar citado con anterioridad, y pretende integrar la también mencionada vía pecuaria como viario articulador de la zona residencial.

Asimismo, justifica la empresa que el proyecto urbanístico que se propone, satisface intereses generales por cuanto atraerá turismo y riqueza al municipio, con los consiguientes puestos de trabajo que ello genera. Propone igualmente la citada mercantil que en el desarrollo urbanístico en cuestión será utilizado como aparcamiento público el espacio que a tales efectos quedara reservado junto a la calzada de los viales, facilitando así el estacionamiento de vehículos en batería. El resto de vehículos que acudan a utilizar las instalaciones deportivas, así como los pertenecientes a los residentes en las viviendas que se construyan, estacionarán en el aparcamiento que se prevé ejecutar bajo el subsuelo de los terrenos que se reserven para equipamiento público S.I.P.S. A tales efectos, justifica la mercantil que ya se ha efectuado un precontrato con Central de Aparcamientos, S.L., empresa ésta que se encargará de ejecutar y explotar en régimen de propiedad privada el citado aparcamiento subterráneo.

Con el objeto de llevar a cabo el proyecto urbanístico descrito, el Ayuntamiento de Villaniebla acordó mediante Decreto

del Alcalde la aprobación inicial de la innovación de las Normas Subsidiarias. Tras el periodo de información pública, procedió por acuerdo plenario de fecha 19 de diciembre de 2008 a la aprobación definitiva de la innovación de planeamiento a que se ha hecho referencia. El acuerdo municipal en cuestión no ha sido remitido a la Administración autonómica, al no existir ninguna obligación normativa en este sentido, según informa el funcionario técnico de la entidad local que adoptó el acuerdo.

. Finalmente, en el mes de enero del año 2007 se acordó iniciar la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de la comarca Sur, en la cual se incluye Villaniebla. Durante el trámite de audiencia, presentó alegaciones el Ayuntamiento de Parlara, con el siguiente contenido:

*"El municipio de Parlara es limítrofe por el extremo oriental con Villaniebla. El Plan General de Ordenación urbana de Parlara incluye dentro de su ámbito de aplicación los terrenos de árboles frutales que, colindantes con el río Verde, están destinados a la producción agrícola. El PGOU los clasifica como suelo no urbanizable de especial protección, zona de vega fluvial. Prueba de que tales terrenos pertenecen a Parlara es el hecho de que fue este Ayuntamiento el que autorizó sobre los mismos la construcción de la caseta de aperos antes citada.*

*Que ha tenido conocimiento de la intención de Villaniebla de ejecutar sobre tales terrenos, que se incluyen en el término municipal de Parlara, una urbanización sobre la misma playa, así como un campo de Golf en la parte interior de la finca denominada "El Tempranillo".*

*Que pone de manifiesto esta circunstancia a fin de que en el Plan de Ordenación de ámbito subregional se refleje la pertenencia de estos terrenos al municipio que formula la*

alegación. Igualmente, se solicita que se autorice a instalar una gasolinera, concretamente en donde confluyen vía pecuaria y carretera, para lo cual requiere que se inicie la elaboración de un Proyecto de Actuación".

A la vista de la situación descrita, se solicita del opositor, el análisis de las circunstancias concurrentes en la situación aquí expresada, así como las actuaciones que se recomiendan acometer.

## SUPUESTO PRACTICO 2

El municipio de Santa Clara de Enmedio cuenta con un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) revisado conforme a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y aprobado definitivamente en febrero de 2007, pero no adaptado al Plan de Ordenación del Territorio del ámbito subregional al que pertenece y que se aprobó con posterioridad, en enero de 2009. El citado municipio se encuentra incluido en Plan General de Inspección vigente.

1°. Analizando los acuerdos municipales, se detecta el otorgamiento de una licencia de apertura, en marzo de 2009, de un complejo turístico-deportivo en SNU con las siguientes instalaciones: campo de tiro, centro ecuestre, hotel, camping (campamento de turismo) y un embarcadero para actividades acuáticas en el embalse de "Charco Hondo", ubicado en el mismo término. El complejo se pretende desarrollar en un lugar con las siguientes características:

Ocupando la totalidad de una finca con superficie de 118 Ha que linda al sur con el embalse de "Charco Hondo", la principal fuente de abastecimiento de la capital provincial; el embalse regula las aguas de uno de los principales afluentes del Río Guadiana.

Aproximadamente el 40% de la cubierta de la finca es de pinar de repoblación, un 15% se encuentra deforestado por un incendio forestal ocurrido en agosto de 2008 y el

45% restante está ocupado por cultivos arbóreos leñosos de secano, con ejemplares aislados de algarrobo.

El camping se pretende en un emplazamiento que el POT recoge como terreno inundable de período de retorno de 50 años.

La zona forestal y suelo incendiado está protegida por el POT como área de repoblación preferente.

Inspeccionados los archivos municipales no consta antecedente ni procedimiento alguno sobre dichas actuaciones, a excepción de la solicitud de licencia de apertura.

2°. De otro lado, existe en el municipio una finca rústica con una extensión de 50 Ha que se dedica en su totalidad a la explotación de olivar en secano, produciendo una media anual de 4.000 kg/Ha. En dicha finca radica una hacienda con dos partes diferenciadas: vivienda, y adosada a ésta unas instalaciones dedicadas al almacenamiento de maquinaria agrícola, así como un pozo con un caudal máximo de 5.000 m<sup>3</sup>/año, que se destina a consumo de boca y uso doméstico; la hacienda se encuentra inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural en la tipología de Lugar de Interés Etnológico, y se encuentra distante 1 km de la finca que a continuación se describe.

Colindante a la anterior, se extiende una pequeña parcela (2 Ha), también rústica y en estado de abandono, en la que existe una vivienda y un molino hidráulico que aprovechaba el caudal del Arroyo del Término, ambas construcciones en ruinas. Se da la circunstancia que dicho

cauce se encuentra declarado como espacio protegido, bajo la figura de Paraje Natural, habida cuenta de la presencia en sus riberas de un bosque galería en estado de óptimo ecológico.

Ambas propiedades son adquiridas en junio de 2.008 por una familia que desea llevar a cabo un proyecto múltiple:

- de un lado, alojar una almazara de nueva construcción en las instalaciones dedicadas al almacenamiento de maquinaria citadas con anterioridad, con la intención de producir un aceite ecológico diferenciado del que produce la cooperativa local, calculando aquella para una capacidad de molturación de 200.000 kg por campaña; para el funcionamiento de ésta se precisa aumentar la dotación de agua del subsuelo hasta los 8.000 m<sup>3</sup>/año;
- rehabilitar la vivienda aislada de la finca menor para la actividad de alojamiento rural;
- convertir el viejo molino hidráulico en museo visitable con recreación de su funcionamiento original;
- rehabilitar íntegramente la hacienda preexistente manteniendo el uso de vivienda para ubicar la residencia familiar con carácter permanente y aprovechar la construcción restante para alojar un restaurante;
- para servicio de las actuaciones es preciso un camino rural de nuevo trazado desde la A-315 -caracterizada como vía convencional de la red principal-, así como una línea aérea de alta tensión para el suministro de energía eléctrica con 1.500 m de longitud. El entronque de la línea conllevaría la construcción de un centro de transformación cubierto a 15 m de la arista exterior de la calzada de la mencionada carretera.

Los propietarios, y promotores a su vez, deciden presentar cada una de estas actuaciones de manera

diferenciada, de modo que el retraso en la aprobación de alguna de ellas no influya en la realización de las demás.

Con relación a la primera finca, el régimen de suelo no urbanizable del planeamiento general municipal vigente en la localidad permiten "... *las obras o instalaciones para la primera transformación de los productos de la explotación.*"

Respecto a la finca de dos hectáreas, que se encuentra afectada por un espacio sujeto a protección especial compatible en el Plan Especial de Protección del Medio Físico provincial: según el régimen establecido para dicha protección, "... *se encuentra prohibida la construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta.*" El planeamiento local vigente no recoge nuevas limitaciones para esta tipología de actuaciones.

3°. Con fecha 2 de enero de 2007, los Inspectores reciben Orden de Inspección cuyo contenido les obliga a personarse en el paraje denominado "El Turruñuelo", del término municipal que nos ocupa, donde al parecer, y según las denuncias presentadas, se está llevando a cabo un paulatino proceso de transformación de dicho suelo no urbanizable en suelo urbano.

Atendiendo a la Orden de Inspección dictada, los Inspectores se personaron en el paraje citado, comprobando cómo en una única parcela con superficie de 3 Ha se había llevado a cabo un proceso edificatorio de viviendas y algunas piscinas, organizadas en torno a dos viales asfaltados en forma de cruz que dividían la superficie en cuatro manzanas. Se constata la existencia de dotación de agua y electricidad en las divisiones, algunas de ellas no

edificadas, pero sí perimetralmente señaladas, a partir de un pozo y dos grupos electrógenos. Se hacen constar tales apreciaciones en la correspondiente Acta de Inspección e inmediatamente, se dirigen a la sede del Ayuntamiento de la localidad.

Personados y previa acreditación de su condición, los Inspectores son atendidos por el Concejal Delegado de Urbanismo, el cual se niega a facilitar información alguna sobre la situación legal de las viviendas existentes en el paraje citado.

Se inician una serie de actuaciones inspectoras versadas fundamentalmente en el estudio de la situación urbanística del municipio, a partir del planeamiento urbanístico y de las figuras de ordenación del territorio aplicables, así como del conocimiento que ésta Comunidad Autónoma tenga sobre los títulos jurídicos que hayan habilitado, permitido o consentido la situación de hecho ya generada en el citado paraje.

Los terrenos inspeccionados aparecen clasificados como suelo no urbanizable sin ningún tipo de protección especial, donde la parcela mínima a efectos de segregación, se establece en 3,5 Ha.

Coetáneamente, se produce un cambio de gobierno en el municipio, y se recibe oficio del Ayuntamiento en el que en aras del principio de colaboración interadministrativa entre Administraciones Públicas, se solicita nueva visita de inspección al consistorio al objeto de informar, con mayor detalle, sobre la situación que nos ocupa.

Así, se procede a poner en conocimiento de los Inspectores personados que mediante Decreto del anterior alcalde, se había aprobado inicialmente un Plan Especial en la finca anteriormente descrita, cuya pretensión versaba en la implantación de una zona residencial. La aprobación inicial del citado instrumento de desarrollo contaba con el informe expreso y desfavorable del Secretario de la Corporación, no obstante había sido informado de forma favorable por un despacho de abogados que, paralelamente, asesoraba al Ayuntamiento en cuestiones urbanísticas.

El citado Plan Especial, también mediante Resolución administrativa, fue aprobado definitivamente justificando la competencia de la alcaldía en la escasa trascendencia territorial de la actuación.

Esta operación urbanística se complejiza aún más en una serie de acuerdos preparatorios con la propiedad de la finca, que ante la promesa de Convenios Urbanísticos de Planeamiento, pretendían el cambio de clasificación de los terrenos. Tales acuerdos no llegaron a ser aprobados, si bien en base a ellos se permitieron los hechos constatados en el Acta de Inspección citada. La operación urbanística logra constancia registral, mediante la paulatina presentación de hasta treinta y una escrituras de compraventa de diferentes cuotas indivisas que la sociedad unipersonal -constituida por el único propietario de los terrenos- había hecho a ciudadanos en su mayoría extranjeros; se alcanzaba con dichas transmisiones un total del 97 por ciento de los terrenos, quedando en manos de la sociedad vendedora tan solo el 3 por ciento de los mismos. En todas las escrituras públicas autorizadas se permitía la creación de un condominio por cuotas indivisas que, sumadas todas, agotan casi la totalidad de la finca. Ciertamente,

en ninguna de las escrituras se indica de modo expreso que la cuota indivisa lleve consigo el uso exclusivo de una porción de la finca.

Se superaba este primer control notarial con la expedición simultánea por el ex-alcalde, de una declaración municipal de innecesariedad de licencia urbanística para la segregación, ya que ésta no generaba indicio o peligro alguno de crear un nuevo asentamiento urbano al margen del ya existente.

Las reticencias del registrador de la propiedad, puestas de manifiesto en las treinta y una escrituras públicas, igualmente quedaban estériles bien con respuestas municipales expresas de inexistencia de indicios de parcelación urbanística ilegal, o bien, sencillamente, dejando sin contestar en plazos superiores a los cuatro meses los requerimientos puestos de manifiesto desde el Registro de la Propiedad.

Los ciudadanos extranjeros, asesorados en muchas ocasiones por el mismo despacho que asesoraba al anterior Alcalde, solicitaban licencia urbanística al Ayuntamiento para edificar una vivienda unifamiliar aislada en la traducción física de su cuota adquirida, acompañandola, exclusivamente del proyecto de edificación visado. Transcurrido el plazo legalmente establecido sin haber obtenido respuesta municipal alguna, comunicaban al Ayuntamiento que en el plazo de diez días comenzarían las obras de edificación, pues entendían obtenida la licencia.

Algunos propietarios colindantes con la parcela que nos afecta, ante el evidente incremento de valor de sus terrenos, solicitaron a la anterior corporación municipal

la aprobación de Proyectos de Actuación para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas. Tales solicitudes, tramitadas de forma correcta, sí obtuvieron la preceptiva y posterior licencia municipal de obras, si bien, todas ellas con el informe desfavorable de la Delegación Provincial competente, por no entenderse en absoluto justificada ni la necesidad de la vivienda ni su vinculación a la explotación agraria de las fincas en las que se pretendían.

Por parte del alcalde de la corporación actual se informa que simultáneamente ha puesto en conocimiento del Ministerio Fiscal las actuaciones que se habían realizado en el municipio.

A la vista de las situaciones descritas, se solicita del opositor, el análisis de las circunstancias concurrentes aquí expresadas, así como las actuaciones que se recomiendan acometer.