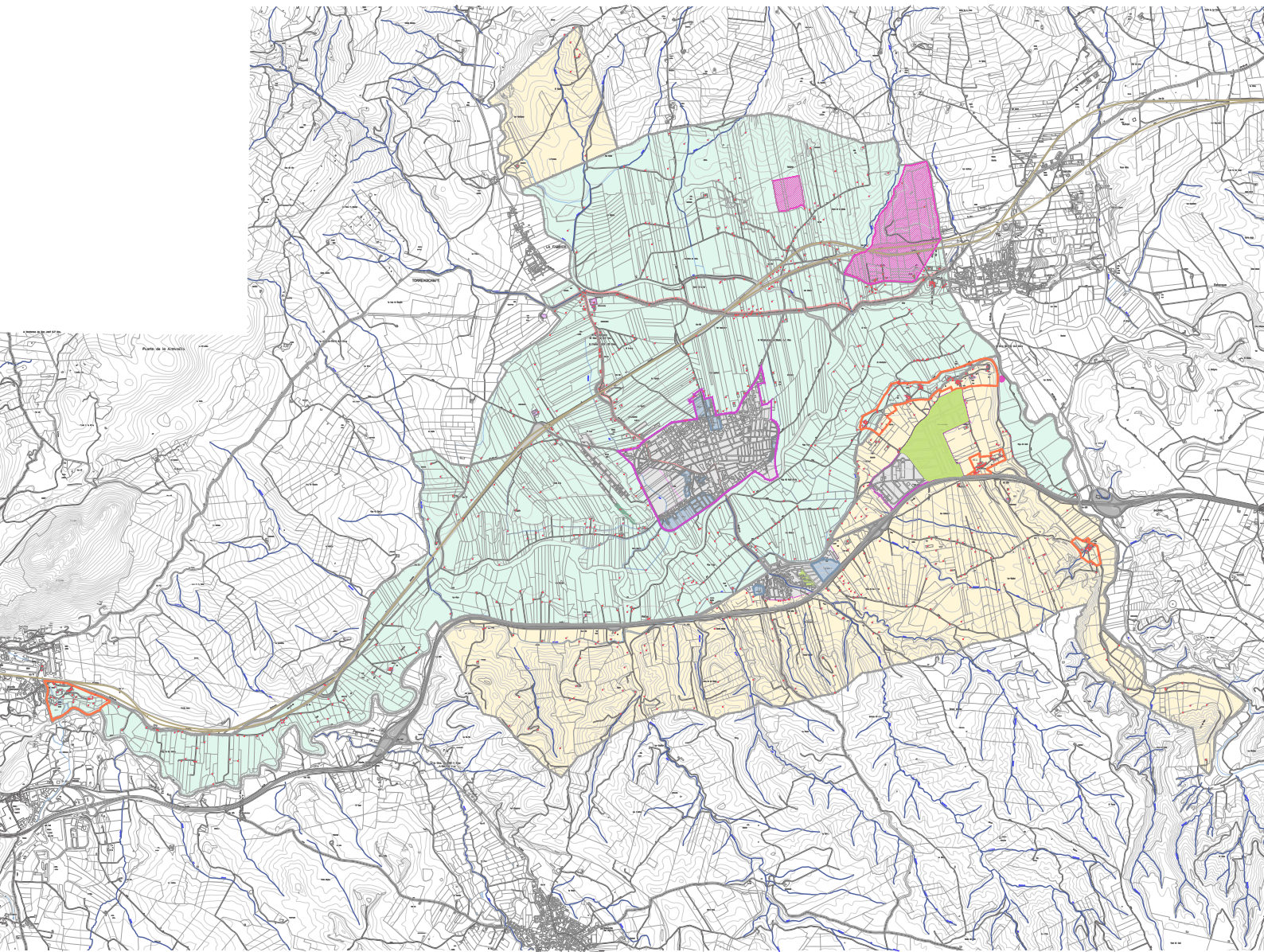




PLAN MUNICIPAL DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE HUÉTOR TÁJAR

ARQUITECTA: NAYRA FDEZ-VALENCIA CABALLERO



1. INTRODUCCIÓN

1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS	5
1.2. ESTRUCTURA DEL PLAN DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA	5

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. MARCO LEGISLATIVO	7
1.2. MARCO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL	15
1.2.1. Marco Urbanístico	15
1.2.2. Marco Territorial	15
1.2.2.1. <i>Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.</i>	
1.2.2.2. <i>Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada.</i>	
1.2.2.3. <i>Plan Subregional. Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional.</i>	
1.2.3. Clases de suelo y afecciones.	16
1.3. ANÁLISIS DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SNU	17
1.4. MEDIOS MATERIALES Y PERSONALES	19
1.5. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN EL MUNICIPIO	20
1.6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN	22
1.6.1. El planeamiento urbanístico	22
1.6.2. La dinámica social	22
1.6.3. La dotación de medios de personal y gestión	23
1.6.4. Las edificaciones dispersas en el municipio	23
1.6.5. Subdivisión en zonas para el desarrollo del PMIU	23
1.6.6. Subdivisión en agrupaciones de edificaciones dentro de las zonas principales del PMIU	24

2. OBJETIVOS

2.1. OBJETIVOS GENERALES	24
2.2. OBJETIVOS PARTICULARES	25

3. ESTRATEGIAS

3.1. ESTRATEGIAS DE INSPECCIÓN PREVENTIVA	25
3.2. ESTRATEGIAS DE INSPECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE	26
3.3. PRIORIDADES DE INTERVENCIÓN	26

4. PROPUESTAS

4.1. LÍNEAS DE ACTUACIÓN	27
4.2. ZONIFICACIÓN Y RECORRIDOS DE INSPECCIÓN	29

4.3. MEDIOS PARA LA INSPECCIÓN	31
4.3.1. El inventario de Edificaciones en Suelo No Urbanizable	31
4.3.2. Otros estudios o inventarios y/o registros de edificaciones en Suelo Urbano	32
4.3.3. Medios Humanos.	32
4.3.4. Medios técnicos	32
4.4. ORGANIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN	33
4.4.1. Esquema Organizativo.	33
4.4.2. Principios Generales de organización	33
4.4.3. Organización del personal adscrito a la inspección	34
4.5. METODOLOGÍA DE LA INSPECCIÓN	37
5. PLAN DE ETAPAS	
5.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	42
5.2. FASES DE EJECUCIÓN	43
5.3. PROGRAMACIÓN TEMPORAL	46
6. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL	
6.1. SEGUIMIENTO Y CONTROL	47
6.1.1. Registro de Inspección Urbanística	47
6.1.2. Informes de Evaluación	47
6.2. CONTROL DE LAS ACTUACIONES	48
6.3 EVALUACIÓN DE CUMPLIMIENTO	48
6.3.1. Evaluación de la Inspección Preventiva.	48
6.3.2. Evaluación de la Resolución de Expedientes	48
6.3.3. Evaluación y análisis de los Recorridos de Inspección	49
6.3.4. Evaluación del plazo de ejecución	49
ANEXOS	
ANEXO I. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	50
INFORMACIÓN PLANIMÉTRICA	

1. INTRODUCCIÓN

1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

En base a la regulación contenida en el Título VII “Disciplina Territorial y Urbanística” en sus capítulos I y II, en sus artículos que van del 147 al 150 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, (en adelante LISTA), así como artículos 30 a 35 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo (en adelante RDU), la labor inspectora y, por consiguiente, el presente Plan Municipal de Inspección Urbanística (en adelante PMIU), se debe circunscribir a la labor propiamente inspectora, actividad que se relaciona directamente, no solo con las infracciones urbanísticas, sino además y especialmente para fortalecer su papel preventivo, en el proceso de concesión y seguimiento de licencias y resto de medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.

De acuerdo con el artículo 3 de la Lista “Actividades y fines de la ordenación Territorial y urbanística”, en su apartado 4. e), corresponde al municipio el contenido de la disciplina urbanística incluyendo la inspección, el restablecimiento de la legalidad y la sanción de las infracciones de la ordenación urbanística.

Por tanto, se debe tomar en consideración en todo momento la función de la inspección como control del cumplimiento de la actividad urbanística y, en su caso, de la constatación y traslado de aquellas actuaciones que resulten disconformes con la legalidad.

Bajo esta visión, la labor inspectora debe entenderse como el mecanismo de control y seguimiento de la Actividad de Edificación, que derivará, en aquellas ocasiones en que se detecten desviaciones de las actuaciones inspeccionadas, hacia el correspondiente procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y el orden jurídico perturbado.

1.2. ESTRUCTURA DEL PLAN DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA

El presente Plan Municipal de Inspección Urbanística (en adelante PMIU), se estructura en base a los siguientes documentos:

La **Memoria Informativa**, que, en base a la información existente respecto al planeamiento, legislación, análisis de las edificaciones existentes y resto de la documentación recabada, describe y analiza la situación del municipio con objeto de establecer los antecedentes y el objeto de la labor de Inspección Urbanística.

Las conclusiones de la Memoria Informativa se trasladan a determinados **Objetivos**, a desarrollar mediante **Estrategias y Propuestas de Inspección**.

El PMIU se completa, en lo relativo a programación y seguimiento, en los documentos de **Plan de Etapas**, que fija el ámbito temporal de las fases de inspección programadas, así como en el **Programa de Seguimiento y Control**, que evalúa la consecución de los objetivos dentro del marco temporal marcado, para en su caso detectar anomalías o cualquier circunstancia que requiera la revisión de alguno de los aspectos del Plan de Inspección.

Así este PMIU se estructura en los siguientes apartados:

1. Memoria Informativa.
2. Objetivos.

3. Estrategias.
4. Propuestas de Inspección.
5. Plan de Etapas.
6. Programa de Seguimiento y Control.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. MARCO LEGISLATIVO

La labor de inspección, en lo que respecta a los municipios, está establecida expresamente en el artículo 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, donde atribuye y desarrolla expresamente las competencias locales en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

Artículo 9. Competencias municipales.

Los municipios andaluces tienen las siguientes competencias propias:

1. Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, que incluye:

a) Elaboración, tramitación y aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento general.

b) Elaboración, tramitación y aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, así como de las innovaciones de la ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural.

c) Aprobación de los proyectos de actuación para actuaciones en suelo no urbanizable.

d) Otorgamiento de las licencias urbanísticas y declaraciones de innecesaridad.

e) Inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.

f) Elaboración y aprobación de los planes municipales de inspección urbanística.

g) Protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

h) Procedimiento sancionador derivado de las infracciones urbanísticas.

Las determinaciones legislativas que regula los Planes de Inspección Territorial y Urbanística vienen recogidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, (en adelante LISTA), en el Título VII “Disciplina Territorial y Urbanística” en sus capítulos I y II, en sus artículos que van del 147 al 150, así como en el desarrollo reglamentario según lo dispuesto en el RDU, en su Capítulo IV del Título I, entre sus artículos 30 a 35.

LISTA:

TÍTULO VII

LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

Potestades administrativas

Artículo 147. Potestades públicas.

1. Las Administraciones Públicas asegurarán el cumplimiento de la legislación y ordenación territorial y urba-

nística mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) *La intervención administrativa sobre la actividad urbanística de ejecución y edificación, en las formas dispuestas en esta ley.*
 - b) *La inspección de la ejecución de los actos y usos sujetos a intervención administrativa.*
 - c) *El restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.*
 - d) *La sanción de las infracciones territoriales y urbanísticas.*
 - e) *El ejercicio de acciones administrativas y judiciales frente a actos o acuerdos administrativos que infrinjan el ordenamiento jurídico.*
2. *La disciplina territorial y urbanística comporta el ejercicio, de forma inexcusable, de todas las potestades anteriores cuando concurren los presupuestos legales, con arreglo a los principios de legalidad, competencia, planificación y programación, proporcionalidad, seguridad jurídica y oficialidad.*
 3. *Las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas, dada su condición de subrogados por ley en las responsabilidades contraídas por la persona causante de la ilegalidad territorial o urbanística.*

CAPÍTULO II

La potestad inspectora

Artículo 148. Naturaleza y funciones de la inspección.

1. *La inspección para la protección de la ordenación territorial y urbanística constituye el ejercicio de una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción, edificación, instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, se ajustan a la legislación y ordenación territorial y urbanística y, en particular, a lo dispuesto en esta ley.*
2. *Los municipios y la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo deben desarrollar las funciones inspectoras, sancionadoras y de restablecimiento de la legalidad en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y programación, y de conformidad con los principios de cooperación y colaboración interadministrativas. Para ello elaborarán y aprobarán Planes de Inspección Territorial y Urbanística.*

De conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local, corresponde a las Diputaciones Provinciales prestar la asistencia técnica y material que resulte necesaria para asegurar el ejercicio íntegro de las competencias municipales en materia de inspección y disciplina urbanística.

A estos efectos, Comunidad Autónoma, Diputaciones y Ayuntamientos podrán suscribir convenios en el marco de sus competencias, en materia de disciplina territorial y urbanística.

3. *En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector gozará de plena autonomía y tendrá, a todos los efectos, la condición de agente de la autoridad. Está facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento urbanístico y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos en relación con la legislación y ordenación territorial y urbanística aplicables, y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido, incluida la de carácter reservado con trascendencia tributaria y la que se contenga en toda clase de Registros Públicos, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora. Tanto las Administraciones Públicas como los particulares están obligados a prestarle la colaboración que precise.*

El personal inspector ejercerá sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición.

4. *La inspección tiene como funciones prioritarias:*

- a) Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.*
- b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todas las personas implicadas en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo regulada en esta ley, e informar y asesorar sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.*
- c) Denunciar las anomalías que observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos territoriales y urbanísticos, de conformidad con la planificación y programación de las actuaciones inspectoras.*
- d) Informar a las Administraciones Públicas y autoridades competentes sobre la adecuación a la legalidad de las actuaciones y adoptar las medidas provisionales y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.*
- e) Colaborar, en el marco de sus respectivas competencias, con las Administraciones Públicas competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal, así como hacer cumplir efectivamente las medidas provisionales y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, aquellos hayan acordado.*
- f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas que le sean asignadas reglamentariamente.*

Artículo 149. Visitas y actas de inspección.

- 1. Toda parcelación, urbanización, construcción, edificación e infraestructura, o cualquier actuación de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que resulte necesario, de conformidad con la planificación y programación de la actividad inspectora. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción territorial y urbanística, el personal inspector se lo advertirá a la persona responsable, en su caso, dejando constancia de dicha advertencia en acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes, pudiendo adoptar las medidas provisionales que proceda en los términos previstos en el artículo 152.*
- 2. Las actas de la inspección ostentan el carácter de documento público y gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en ellas, siempre que se hayan emitido observando los requisitos legales exigidos para su validez y sin perjuicio de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos e intereses puedan señalar o aportar los interesados.*
- 3. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspecciones efectuadas y un registro de las actas que, con motivo de estas, se hayan extendido.*

Artículo 150. Inspección Autonómica.

El desempeño de las funciones inspectoras y de disciplina territorial y urbanística que sean competencia de la Junta de Andalucía corresponde al personal funcionario de los Cuerpos de Inspección y Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, cuya organización y funciones se regulará por lo previsto en su normativa específica.

RDUA:

CAPÍTULO IV

La inspección urbanística

Artículo 30. Naturaleza y funciones de la inspección.

- 1. La inspección urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo, del vuelo y del subsuelo, se ajustan a la ordenación territorial y urbanística y, en particular, a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el presente Reglamento.*

2. Los municipios y la Consejería con competencias en materia de urbanismo deberán desarrollar dichas funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y programación a través de los correspondientes Planes Municipales y Autonómicos de Inspección Urbanística y de la cooperación y colaboración interadministrativas.

La organización y funciones de la Inspección de la Administración autonómica se regulará por lo previsto en su normativa específica.

3. Las Diputaciones Provinciales podrán asistir a los municipios en el ejercicio de la inspección urbanística en relación con las infracciones urbanísticas cometidas en su ámbito territorial, en el marco de sus competencias, y de conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local.

Artículo 30 bis. Planes Municipales de Inspección Urbanística.

1. Los municipios elaborarán y aprobarán Planes Municipales de Inspección Urbanística para el ejercicio programado de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística sin perjuicio de la competencia de las Diputaciones Provinciales en materia de inspección y disciplina urbanística.

2. El Plan Municipal de Inspección Urbanística contendrá, al menos, la siguiente documentación:

- a) Memoria informativa, que contendrá la relación de medios materiales y personales de los que dispone el municipio para el ejercicio de la disciplina urbanística, con indicación, en su caso, de las Administraciones Públicas, instituciones y demás sujetos que se estimen precisos para llevar a término el Plan.
- b) Inventario, que contendrá para cada clase y categoría del suelo la relación de las edificaciones, asentamientos, parcelaciones y demás actuaciones que deben ser objeto de la potestad de disciplina urbanística o, en su caso, de legalización o reconocimiento, de conformidad con la normativa territorial y urbanística de aplicación.
- c) Objetivos y estrategias y propuestas para la inspección basados en los datos suministrados por la Memoria Informativa y el Inventario.
- d) Plan de etapas, que recoja el programa de actuación y fije los tiempos de realización de cada una de sus fases.
- e) Programa de seguimiento y control de las intervenciones realizadas, permitiendo así la evaluación del cumplimiento del Plan.

3. Los Ayuntamientos regularán el procedimiento de formulación, aprobación y evaluación de los Planes Municipales de Inspección Urbanística, conforme a las normas establecidas por la legislación de Régimen Local y en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 31. Fines de la inspección.

La inspección tendrá como fines prioritarios:

- a) *Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.*
- b) *Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, vuelo y subsuelo, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actuación inspeccionada.*
- c) *Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*
- d) *Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que estime convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.*
- e) *Colaborar con las Administraciones competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal, en particular haciendo cumplir las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllos hayan acordado.*
- f) *Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean asignadas*

Artículo 32. Facultades y deberes de los inspectores e inspectoras.

1. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores e inspectoras gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos

los efectos, la condición de agentes de la autoridad, y estarán facultados para:

- a) *Entrar en el lugar objeto de inspección y permanecer en él. Cuando tal lugar constituya domicilio, el inspector o inspectora habrá de recabar el consentimiento de su titular o resolución judicial que autorice la entrada en el mismo. El personal de apoyo sólo podrá entrar libremente en los lugares inspeccionados cuando acompañe al personal inspector en el ejercicio de sus funciones. La identificación de los inspectores e inspectoras podrá efectuarse al inicio de la visita de comprobación o con posterioridad a dicho inicio, si así lo exigiera la eficacia de la actuación inspectora. Cuando la actuación lo requiera, el inspector o inspectora actuante podrá requerir la inmediata presencia de quien esté al frente de la obra o actividad inspeccionada en el momento de la visita.*
- b) *Hacerse acompañar durante la visita por el personal de apoyo preciso para la actuación inspectora.*
- c) *Proceder a practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario.*
- d) *Recabar y obtener la información, datos o antecedentes con trascendencia para la función inspectora, respecto de quien resulte obligado a suministrarlos.
La información será facilitada por la persona o entidad requerida mediante certificación de la misma o mediante acceso del inspector o inspectora actuante, que podrá ser acompañado por el personal de apoyo preciso, a los datos solicitados en las dependencias de aquella, según se determine en el requerimiento, levantándose la correspondiente diligencia.*
- e) *Adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas al objeto de impedir que desaparezcan, se alteren, oculten o destruyan pruebas, documentos, material informatizado y demás antecedentes sujetos a examen, en orden al buen fin de la actuación inspectora, de conformidad con lo previsto en el artículo 72 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*
- f) *Proponer a las Administraciones y autoridades competentes para su adopción, las actuaciones o medidas que juzguen convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.*
- g) *Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística.*

2. La negativa no fundada o el retraso injustificado a facilitar la información solicitada por los inspectores e inspectoras constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las consecuencias que, en su caso, se derivaran en el orden penal.

3. Los inspectores y las inspectoras tendrán los siguientes deberes:

- a) *En el ejercicio de sus funciones, y sin merma del cumplimiento de sus deberes, observarán la máxima corrección con las personas inspeccionadas y procurarán perturbar en la menor medida posible el desarrollo de sus actividades.*
- b) *Guardarán el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozcan por razón de su cargo, así como sobre los datos, informes, origen de las denuncias o antecedentes de que hubieran tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones.*
- c) *Se abstendrán de intervenir en actuaciones de inspección, comunicándolo a su superior inmediato, cuando se den en ellos cualquiera de los motivos a que se refiere el artículo 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y quedarán afectados por el régimen general de incompatibilidades de la función pública.*
- d) *Quedarán sujetos a los mismos deberes de sigilo respecto de lo que conozcan por razón de su puesto de trabajo.*

4. Los inspectores y las inspectoras ejercerán sus funciones provistos de un documento oficial que acredite su condición.

Artículo 33. Actas de inspección.

- 1 *Las actas de inspección, que ostentan el carácter de documentos públicos, gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos reflejados en ellas que hayan sido constatados directamente por los inspectores e inspectoras, sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos o intereses, puedan señalar o aportar las personas interesadas.*
- 2 *En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspección efectuadas y un registro de las actas que con motivo de éstas se hayan ex-*

tendido.

Artículo 34. Contenido de las Actas de inspección.

- 1 *Para la adecuada constancia del resultado de las actuaciones de inspección realizadas, el acta que se extienda con motivo de las mismas reflejará, los siguientes datos:*
 - a) *Fecha, hora y lugar de la actuación, así como número de acta.*
 - b) *Identificación y firma del personal inspector actuante, del personal de apoyo, y de las personas ante las cuales se extiendan.*
 - c) *Identificación, en la medida de lo posible, del inmueble o uso objeto de la inspección, de su titular o titulares, así como la de aquellas personas directamente relacionadas con el objeto de la inspección.*
 - d) *Motivo de la inspección.*
 - e) *Hechos sucintamente expuestos y elementos esenciales de la actuación inspectora realizada.*
 - f) *Las manifestaciones o aclaraciones realizadas por las personas ante las que se extiendan las actuaciones, o por sus representantes.*
 - g) *La diligencia de notificación.*
2. *Si de la inspección realizada no se observa ni detecta ninguna posible infracción respecto de la normativa urbanística, además de lo señalado en el apartado primero, se hará constar esta circunstancia y se entenderá la actuación objeto de la misma de conformidad con esta.*
3. *Cuando con motivo de la actuación inspectora se produjera la obstrucción a la misma por parte de la persona inspeccionada, su representante o por personas que tenga empleadas, además de lo señalado en el apartado primero, el acta de inspección reflejará la negativa, el obstáculo o resistencia, con expresión de las circunstancias en las que aquélla acontece.*
4. *Si como resultado de la actuación inspectora se apreciaran posibles infracciones de la normativa territorial y urbanística se detallarán los hechos constitutivos de la infracción presuntamente cometida, con expresión del precepto infringido, y de las sanciones y restantes consecuencias jurídicas que pudieran imponerse así como, en la medida de lo posible, la identificación de la persona presuntamente infractora, con referencia a la razón de su responsabilidad.*
5. *Para la mejor acreditación de los hechos recogidos en las actas de inspección, se podrá anexionar a las mismas cuantos documentos o copias de documentos, públicos o privados, planos, fotografías u otros medios de constatación se consideren oportunos. Dicha incorporación podrá llevarse a cabo con posterioridad a la formalización del acta mediante informe complementario emitido a tal efecto.*

Artículo 35. Formalización.

1. *Las actas se extenderán por triplicado y serán firmadas por el personal inspector actuante y, en su caso, por las personas ante las que se extiendan, quedando las mismas notificadas en dicho acto mediante entrega de copia del acta con levantamiento de la correspondiente diligencia de notificación.*
2. *La firma del acta no implica la aceptación de su contenido ni de la responsabilidad en la que pueda haber incurrido la persona presuntamente infractora, excepto cuando así lo hubiera reconocido expresamente en el acta.*
3. *En el supuesto de que la persona ante quien se cumplimente el acta se niegue a firmarla, o a recibir su copia, se hará constar este hecho mediante diligencia en la misma, con expresión de los motivos aducidos por el compareciente, especificando las circunstancias del intento de notificación, y en su caso, de la entrega.*
4. *La falta de firma de la diligencia de notificación del acta no exonerará de responsabilidad, ni destruirá su valor probatorio.*

Lo anteriormente regulado, debe entenderse, dentro de la potestad de inspección de la ejecución de los actos y usos sujetos a intervención administrativa municipal. Todo ello dentro del marco de la ordenación Territorial en vigor y que se apruebe por la Comunidad Autónoma en el ejercicio de sus competencias exclusivas en materia de protección de la legalidad territorial y urbanística, así como medidas de restablecimiento de la legalidad y de la restauración de la realidad física alterada, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 56 del Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo y en relación con el Título III “La Ordenación Territorial” de la LISTA, y siempre desde la óptica del respeto de las competencias exclusivas del Municipio, establecidas en el artículo 9.1 de la Ley de Autonomía Local, Ley 5/2010, de 11 de Junio, que entró en vigor el 28 de Julio de 2010.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA LISTA

Con la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en su disposición transitoria primera se establece la “Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor”

Dicha disposición transitoria primera establece que se aplicarán las siguientes reglas:

Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.

La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.
 - 1. Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.

El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.
 - 2. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.
 - 3. Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.
 - 4. Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística
- b) Actividad de edificación.
 - 1. Los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación previstos en esta ley podrán ser aplicables, a solicitud del interesado, a aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que estuvieran en tramitación.
 - 2. Los procedimientos derivados del incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación, incluidos los de ejecución subsidiaria o por sustitución, ya iniciados a la entrada en vigor de esta ley, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos contenida en la legislación vigente en el referido momento. Los plazos previstos en esta ley serán de aplicación inmediata desde su entrada en vigor.
- c) Disciplina urbanística:
 - 1. Los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación.
 - 2. El ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y sancionadoras, en aplicación de lo dispuesto en la presente ley, no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor.

Relacionado con la anterior disposición transitoria primera está el artículo 14 de la LISTA que define el Suelo Rústico. Dicho artículo 14 establece:

Artículo 14. Suelo rústico.

1. Integran el suelo rústico los terrenos que se deban incluir en alguna o algunas de las siguientes categorías:
 - a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.
 - b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.
 - c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.
 - d) Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.
2. Se identificarán como hábitat rural diseminado existente los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora.
3. Respecto de las categorías de suelo rústico contenidas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 y el hábitat rural diseminado del apartado 2, el acuerdo de aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación e identificación en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística será remitido por la Administración que lo hubiera adoptado al Registro de la Propiedad, para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial.

1.2. MARCO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

La Ordenación Urbanística y territorial vigente en Andalucía, la provincia de Granada, y en concreto en el municipio de Huétor Tájar, fija un marco regulatorio a tener en cuenta como elemento fundamental para el ejercicio de las labores de inspección en el marco competencial de cada administración correspondiente. En nuestro caso concreto para el municipio de Huétor Tájar.

1.2.1. Marco Urbanístico

Las figuras de Planeamiento General Municipal vigentes en el municipio de Huétor Tájar son las siguientes:

- REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 26 de febrero de 1998 y el 30 de julio de 1999 para los suelos aptos para urbanizar de Ventanueva.
- PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HUÉTOR TÁJAR A LA LOUA, aprobadas por el Ayuntamiento en pleno el día 6 de octubre de 2010, y publicadas en el BOP el día 29 de abril de 2014.

1.2.2. Marco Territorial

En lo referente a la ordenación territorial, entendiendo este concepto en sentido amplio y por tanto reseñando tanto al planeamiento territorial, en su sentido estricto, como otras figuras, tanto legislativas como figuras de protección territorial, ambiental o incluso de carácter patrimonial, en el municipio de Huétor Tájar se deben tener en cuenta:

1.2.2.1. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

- En base al Modelo Territorial de Andalucía (Plano 01 y 03 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en adelante POTA), Huétor Tájar está incluido en el Dominio Territorial “Sierras y Valles Béticos”.
- Respecto del Esquema Básico de Articulación Regional (Plano 02 del POTA), Huétor Tájar se encuentra dentro del área de afección de un Eje de Articulación Regional y Red de Ciudades Medias.
- Respecto de las Unidades Territoriales (Plano 04 del POTA), Huétor Tájar se encuentra en la Unidad Territorial “Depresiones de Antequera y Granada”.

Por lo anteriormente descrito, el municipio de Huétor Tájar a los efectos de su Plan Municipal de Inspección Urbanística, no está afectado por determinaciones del POTA que puedan influir en el mismo.

1.2.2.2. Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada.

El municipio de Huétor Tájar está afectado por el espacio protegido “Paisajes Agrarios Singulares”, cuya delimitación y condiciones se especifican en el catálogo del Plan Especial del Medio Físico, nombrándose este espacio como AG – 14.

1.2.2.3. Plan Subregional. Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional.

No consta Plan Subregional que afecte al municipio

1.2.3. Clases de suelo y afecciones.

La clasificación de suelo y afecciones territoriales que a continuación se relacionan se tomarán como base para la zonificación y organización del Plan Municipal de Inspección Urbanística, y no tendrán trascendencia urbanística directa en caso de discrepancia con la legislación o regulación urbanística que en cada caso sea de estricta aplicación.

En base al PGOU la clasificación urbanística a tener en cuenta es:

1. SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Unidades de ejecución en el S.U.N.C: UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-7, UE-8, UE-14, P.E.R.I.1. La UE-4 y UE-3 están actualmente recepcionadas.

3. SUELO URBANIZABLE

- SECTORIZADO:
 - o PP-VR-2
- ORDENADO:
 - o Sector 2-PP La Catalana. Actualmente con proyecto de urbanización y reparcelación a falta del proyecto de ejecución.

4. SUELO NO URBANIZABLE:

Para este municipio, atendiendo al planeamiento urbanístico en vigor se tiene la siguiente clasificación y categorías:

4.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica:

- Dominio Público Hidráulico.
- Vías pecuarias:
 - o Cordel de Loja a Granada. Deslindada en su totalidad.
 - o Vereda de Salar. Deslindada parcialmente.
- Red de ferrocarriles.
- Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Federico García Lorca
- Bienes de Interés cultural:
 - o Castillo de Huétor Tájar
 - o Castillo Tajara
 - o Iglesia Parroquial
 - o Villanueva de Mesía
 - o Casería del Mono
 - o Cortijo del Cárcamo Bajo
 - o La Verdeja

4.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

- Espacio protegido “Paisajes Agrarios Singulares”, cuya delimitación y condiciones se especifican en el catálogo del Plan Especial del Medio Físico, nombrándose este espacio como AG – 14.

4.3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (suelo Rústico Común según disposición transitoria de la LISTA):

- Se incluyen en esta categoría de suelo, los terrenos clasificados en la Revisión de las NNSS como Suelo no protegido.

Hábitat Rural diseminado

El ayuntamiento de Huétor Tájar elaboró un documento de Avance de Planeamiento con aprobación en pleno el 25 de marzo de 2015 para poder identificar los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbani-

zable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. Dichos asentamientos son los siguientes

HT1. La Esperanza

HT-2. La catalana

HT-3. Las Torres

HT-4. El Pozo

Dentro del suelo no urbanizable, resulta de especial interés, para este PMIU, observar que parte de los suelos se encuentran clasificados como de Especial Protección (Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial, según la disposición transitoria primera de la LISTA), de conformidad con lo dispuesto en las determinaciones de la LISTA y resto de legislación urbanística.

Cualquier modificación o innovación del planeamiento general que afecte a las clases de suelo, afecciones o zonificaciones deberá ser contemplada y recogida en el Plan de Inspección a los oportunos efectos.

1.3. ANÁLISIS DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SNU

Se parte, para este análisis, del Estudio de Edificaciones Existentes en Suelo No Urbanizable, redactado por la Excm. Diputación de Granada con fecha de febrero de 2022.

En dicho documento nos encontramos con un total de 861 edificaciones, el cual las zonifica en 15 polígonos.

Estas edificaciones se encuentran dispersas sobre todo el territorio concentrándose principalmente alrededor de las vías de comunicación y de los núcleos urbanos: tanto los que se localizan en el término municipal como en los de los municipios de Villanueva de Mesía y Loja. Cabe destacar que gran parte de las edificaciones se localizan en suelo especialmente protegido por planificación urbanística y territorial.

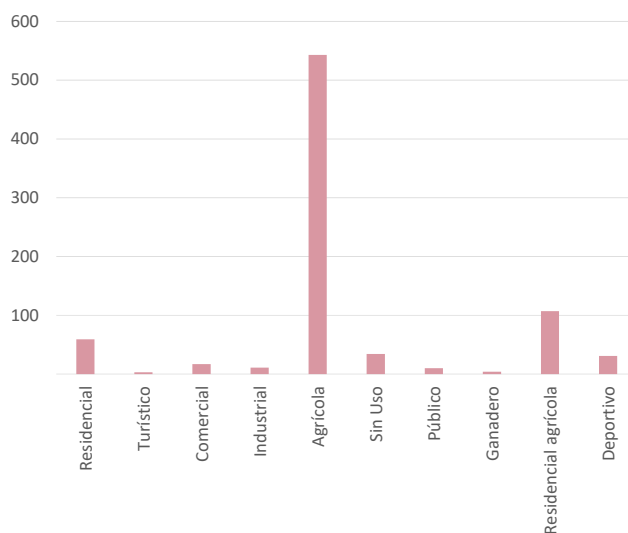
Partiendo del uso de cada edificación tenemos:

Uso de la edificación	nº edificaciones	%
Residencial	59	6,87
Turístico	3	0,35
Comercial	17	1,98
Industrial	11	1,28
Agrícola	543	63,21
Sin Uso	34	3,96
Público	10	1,16
Ganadero	4	0,47
Residencial agrícola	107	12,46
Deportivo	31	3,61
Otros	40	4,66

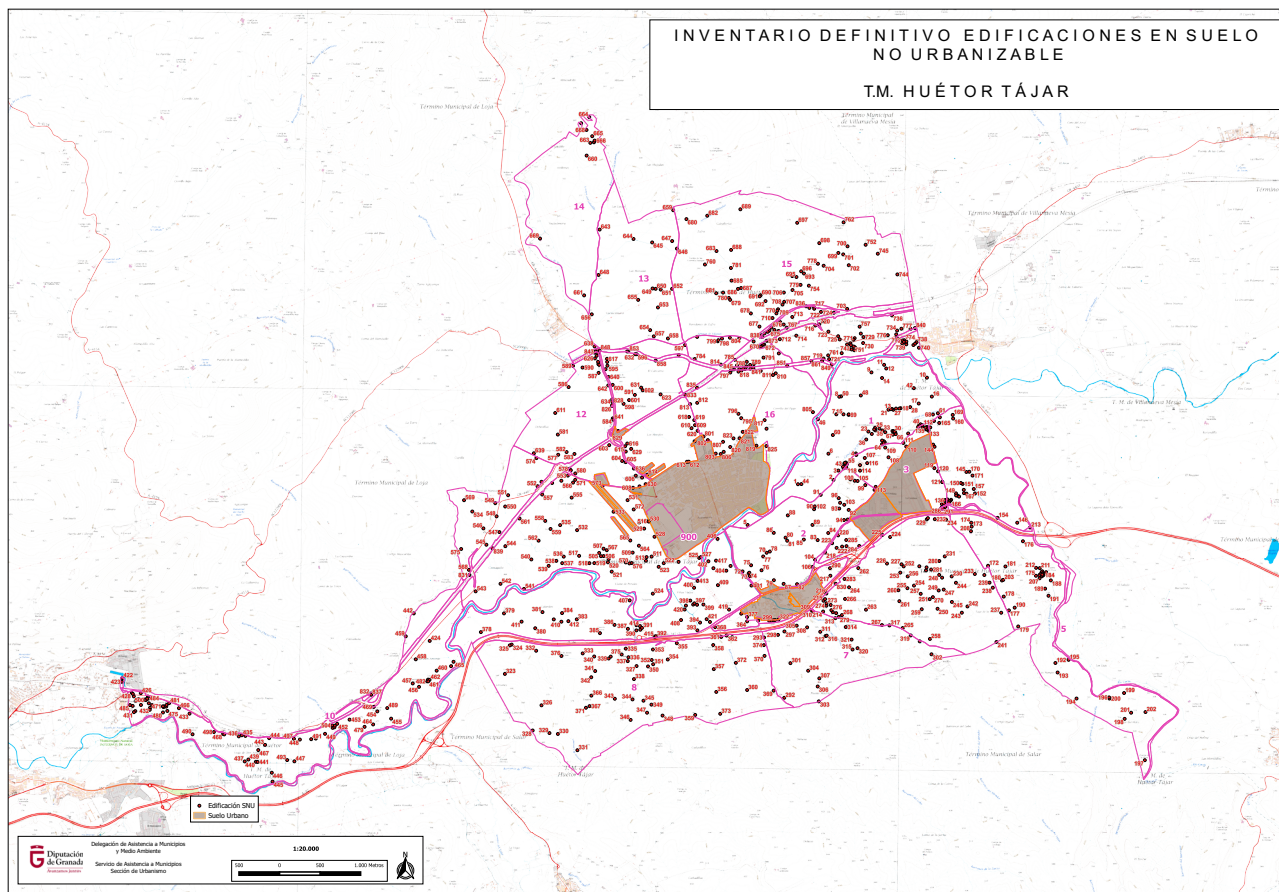
Observamos que el uso predominante es el agrícola con un 63,21 %, seguido por el residencial agrícola con un 12,46%.

Respecto del uso exclusivo residencial se observa que existen 59 edificaciones residenciales que coinciden con las zonas de hábitat rural diseminado y en borde de carreteras.

De uso turístico existen tres edificaciones. Para el uso religioso se tiene 5 edificaciones con un 6,85 %. Para el uso deportivo se tiene un 3,61 % y para el uso comercial e industrial un 1,98 % y 1,28% respectivamente.



Uso de la edificación



Plano de zonificación y localización del Inventario de Edificaciones en SNU del municipio de Huétor Tájar

1.4. MEDIOS MATERIALES Y PERSONALES

En aplicación de lo dispuesto en el Art. 30.bis, del RDU, se requiere que el PMIU describa los medios materiales y personales de los que se dispone “para el ejercicio de la disciplina urbanística”.

Es de señalar que los datos que se constatan a continuación son precisamente aquellos medios implicados en la Disciplina Urbanística en sentido amplio, y no sólo a los medios adscritos al servicio de inspección.

Concretamente en el municipio de Huétor Tájar y en relación al conjunto de intervinientes en labores de Disciplina Urbanística, nos encontramos con:

1. En materia de Licencias Urbanísticas:

Se desarrollan con la participación, en cuanto a los informes técnicos preceptivos, por el Técnico Municipal (Arquitecto/ Arquitecto Técnico), así como por el secretario de la entidad.

2. En materia de medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación urbanística, conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Título I del RDU:

Sin perjuicio de los informes técnico y jurídico que obren en los expedientes, las actuaciones para la formalización y publicidad de actos en materia urbanística son asumidos por la Secretaría Municipal, sin que existan otros medios específicos en el departamento de urbanismo para tales funciones.

3. En materia de inspección urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV del Título I del RDU:

Las labores de inspección del territorio son asumidas actualmente por la Policía Local en este municipio. No existe hasta la fecha programación específica de técnicos del área de urbanismo (Técnico Municipal) para la realización de actuaciones en la materia salvo a solicitud o requerimiento dentro de una actuación previamente advertida.

4. En materia de protección de la legalidad urbanística para el restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada según el Capítulo V del RDU:

o El Ayuntamiento de Huétor Tájar no cuenta con convenio específico con la Excm. Diputación de Granada en materia de Disciplina Urbanística.

o Al objeto de incoar los procedimientos para la protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado podrán incorporarse en dichos procedimientos el informe emitido por el técnico municipal a los oportunos efectos.

5. En materia de Infracciones urbanísticas y sanciones del Título II del RDU:

o Estos procedimientos están igualmente realizados por el técnico municipal.

Como se puede observar, la totalidad / práctica totalidad de las actuaciones tanto en materia de inspección, como del resto de labores de la disciplina urbanística están desarrolladas por personal que no se encuentra dedicado totalmente a un solo área, sino que debe desarrollar las distintas labores técnicas y administrativas en el marco de la totalidad de trabajos de cada área y del ayuntamiento en su conjunto.

Esta ausencia de “unidades administrativas específicas”, según la nomenclatura establecida en la legislación actual, es una situación absolutamente habitual, por la insuficiencia de personal, máxime en municipios de

las dimensiones de este tipo de municipio, en las que el personal necesario es escaso para todas las labores necesarias a desarrollar en el municipio.

1.5. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN EL MUNICIPIO

Vistos los factores anteriores, y en relación a los aspectos más directamente relacionados con la inspección urbanística, nos encontramos con la siguiente problemática observada en este municipio, la cual, se va tener en cuenta para el desarrollo de este Plan Municipal de Inspección Urbanística:

A. Problemas respecto a las actuaciones de inspección preventiva:

La sistemática municipal de concesión de licencias está plenamente implantada en el Ayuntamiento, donde se desarrollan aparentemente los procedimientos de concesión de licencias sin que exista una demora sustancial.

No obstante, las labores de inspección preventiva y seguimiento de las obras que se autorizan es susceptible de mejora, toda vez que no se realiza un seguimiento sistemático de las obras que se conceden, y por tanto su desarrollo no es controlado durante su ejecución, siendo sólo este seguimiento realizado en determinadas ocasiones que las edificaciones requieren de trámites posteriores (como Licencia de Primera Ocupación, por ejemplo) cuando se inspeccionan a posteriori.

B. Problemas respecto del SNU de Especial Protección por legislación Específica.

Estudiada la localización de las distintas edificaciones realizadas dentro del suelo incluido en la categoría de SNU de Especial Protección por Legislación Específica, nos encontramos con las siguientes categorías tales como: Vías Pecuarias, Dominio Público Hidráulico, Infraestructuras Viarias, Ferrocarril y Bienes de Interés Cultural y Yacimientos Arqueológicos se deberá de estudiar específicamente si las edificaciones cercanas a estas protecciones sectoriales se encuentran afectadas por éstas.

Se deberá de estudiar, en el desarrollo de este PMIU, las distintas edificaciones incluidas en estos suelos para regularizar su situación.

C. Problemas respecto del SNU de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

Estudiada la localización de las distintas edificaciones ejecutadas dentro del suelo incluido en la categoría de SNU de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, nos encontramos con gran cantidad de edificaciones construidas sobre los distintos suelos que engloba esta categoría.

En este municipio nos encontramos con la protección SNUEP por Planificación Territorial o Urbanística mediante el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada (PEPMF), Paisajes Agrarios Singulares”, cuya delimitación y condiciones se especifican en el catálogo del Plan Especial del Medio Físico, nombrándose este espacio como AG – 14.

Es importante destacar que en estos ámbitos de especial protección se localizan unas 580 edificaciones.

Se deberá de analizar, en el desarrollo de este PMIU, el régimen jurídico de las distintas edificaciones incluidas en estos suelos al objeto de su regularización para el pleno restablecimiento del posible orden jurídico perturbado.

D. Problemas respecto del SNU de Carácter Natural o Rural.

En este municipio tanto la zona norte y sur del Suelo No Urbanizable se encuentra dentro de esta categoría. En cuanto a su localización estas se centran en torno a las vías de comunicación y cercanas a los núcleos de población existentes.

E. Problemas respecto del Suelo Urbano.

En los núcleos urbanos nos encontramos con la problemática de la ejecución de pequeñas obras de reforma de edificaciones existentes sin la pertinente licencia de obras. Existe la práctica habitual de los habitantes de estos núcleos de la realización de obras de pequeña escala sin pedir autorización.

No existe esta problemática en cuanto a las obras de naturaleza mayor, ya sea una vivienda u otro tipo de edificación, ya que debido a la necesidad de un préstamo hipotecario o posteriormente de su escritura e inscripción, se suele solicitar su licencia de obras.

Para evitar o disminuir la realización de las distintas obras tanto mayores como menores, se deberá de realizar por parte del ayuntamiento una labor de concienciación y educación hacia los habitantes del municipio, así como de intentar aumentar los medios humanos del Ayuntamiento en estos menesteres de control de las distintas obras que se realicen dentro de estos suelos urbanos.

Se deberá de estudiar, en el desarrollo de este PMIU, las distintas edificaciones incluidas en estos suelos para regularizar su situación en su caso.

F. Problemas respecto del suelo Urbanizable y suelo urbano no consolidado

Uno de los problemas urbanísticos con los que nos encontramos en el municipio es la presencia, incluso con anterioridad a la aprobación de su planeamiento, de edificaciones en sectores de suelo pendientes de desarrollo.

Entre estas edificaciones podemos encontrar tanto construcciones que se podrán adaptar fácilmente al planeamiento de desarrollo del sector, como además otras que por razón de escala, uso u otros aspectos, son de difícil incorporación a un desarrollo urbanístico coherente del sector.

Se deberá de estudiar, en el desarrollo de este PMIU, los distintos sectores de Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado, para regular su situación.

G. Problemas respecto de situaciones ambientales y / o contaminantes sobre el medio.

Del estudio realizado y de las conversaciones tenidas con el Ayuntamiento, se desprende que actualmente existen problemas de situaciones de pequeños asentamientos con parcelaciones irregulares y vertidos incontrolados que pueden producir situaciones medioambientales o contaminantes con el suelo.

Desde el propio PMIU se deberá de velar por el cumplimiento de intentar preservar el medio ambiente y si se detectara cualquier situación que implicase cualquier perturbación del medio ambiente o produjese contaminación en todas sus facetas, el Ayuntamiento actuaría de inmediato.

1.6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN

A la vista de lo expuesto anteriormente, los elementos a tener en cuenta de cara a establecer un primer diagnóstico de la situación urbanística se basan en:

1.6.1. El planeamiento urbanístico

Estado del planeamiento:

El municipio cuenta con unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 26 de febrero de 1998 y el 30 de julio de 1999 para los suelos aptos para urbanizar de Ventanueva y con una Adaptación Parcial de las NNSS de Planeamiento aprobadas por el Ayuntamiento en pleno el día 6 de octubre de 2010, y publicadas en el BOP el día 29 de abril de 2014.

1.6.2. La dinámica social

Dinámica social errónea:

Otra de las cuestiones diagnosticadas es la sensación de impunidad que, motivada por la falta de medios y capacidad de control de municipios de esta envergadura, obtienen los presuntos infractores en tanto los procedimientos de control, detección y de restitución urbanística no se consiguen ejecutar.

1.6.3. La dotación de medios de personal y gestión

Nos encontramos con un Ayuntamiento mediano con personal y medios suficientes para llevar a cabo esta labor de gestión, de inspección y de control de la actividad urbanística.

1.6.4. Las edificaciones dispersas en el municipio

Partimos del estudio de edificaciones en suelo no urbanizable redactado por la Excm. Diputación de Granada con fecha de febrero de 2022.

En dicho documento nos encontramos con un total de 861 edificaciones, el cual las zonifica en 15 polígonos.

Estas edificaciones se encuentran dispersas sobre todo el territorio concentrándose principalmente alrededor de los núcleos urbanos y junto a los ejes de comunicación. También cabe destacar que gran parte de las edificaciones se localizan en suelo especialmente protegido por planificación urbanística y territorial.

1.6.5. Subdivisión en zonas para el desarrollo del PMIU

Atendiendo a la clasificación que presenta el planeamiento y atendiendo también a la ubicación de las distintas edificaciones inventariadas, se opta, para una eficaz gestión del plan, por subdividir espacialmente algunas de las zonas de la clasificación de éste para conseguir espacios más acotados a la hora de abordar el PMIU.

Así, para el suelo no urbanizable, se toman como zonas las dos categorías de suelo no urbanizable recogidas en el PGOU.

También se ha tenido en cuenta la protección por legislación específica y los cuatro ámbitos de Hábitat Rural diseminado reflejados en el documento de Avance de Planeamiento.

También se ha optado por la subdivisión en zonas por la magnitud de la zona para facilitar la actividad inspec-

tora.

El suelo urbano se divide en distintas zonas por proximidad para hacer más operativa la tarea de inspección. De esta manera se establecen las distintas zonas en este PMIU, que se desarrollarán en base a sus prioridades posteriormente en el punto 4.2 “zonificación y recorridos de inspección”:

-Suelo no urbanizable:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica:
- b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: PEMF-AG – 14.
- c) Hábitat Rural Diseminado
- d) Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (suelo Rústico Común según LISTA)

- Se incluyen en esta categoría de suelo, los terrenos clasificados en la Revisión de las NNSS como Suelo no protegido.

Hábitat Rural diseminado

El ayuntamiento de Huétor Tájar elaboró un documento de Avance de Planeamiento con aprobación en pleno el 25 de marzo de 2015 para poder identificar los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. Dichos asentamientos son los siguientes

HT1. La Esperanza

HT-2. La catalana

HT-3. Las Torres

HT-4. El Pozo

1.6.6. Subdivisión en agrupaciones de edificaciones dentro de las zonas principales del PMIU

Atendiendo al estudio realizado y documento de Avance de Planeamiento se observa que, aunque las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable se encuentran dispersas en el territorio, se distinguen agrupaciones de edificaciones en las que se establece una actuación especial.

Para ello se han reflejado los cuatro ámbitos de Hábitat Rural Diseminado y por lo tanto cuatro subzonas :

HT1. La Esperanza

HT-2. La catalana

HT-3. Las Torres

HT-4. El Pozo

2. OBJETIVOS

Son funciones prioritarias de la inspección, -según lo regulado en art. 148. 4. de la LISTA:

- a) Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todas las personas implicadas en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo regulada en esta ley, e informar y asesorar sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.
- c) Denunciar las anomalías que observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos territoriales y urbanísticos, de conformidad con la planificación y programación de las actuaciones inspectoras.
- d) Informar a las Administraciones Públicas y autoridades competentes sobre la adecuación a la legalidad de las actuaciones y adoptar las medidas provisionales y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- e) Colaborar, en el marco de sus respectivas competencias, con las Administraciones Públicas competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal, así como hacer cumplir efectivamente las medidas provisionales y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, aquellos hayan acordado.
- f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas que le sean asignadas reglamentariamente.

2.1. OBJETIVOS GENERALES

Estas funciones prioritarias pueden encuadrarse en los siguientes OBJETIVOS GENERALES del presente Plan de Inspección Urbanística:

- Establecer los procedimientos adecuados para control efectivo de las actuaciones de naturaleza urbanística.
- Determinar y establecer prioridades de actuación, en base a los criterios desarrollados en el propio Plan de Inspección.
- Detectar aquellas actuaciones que se apartan de la legalidad urbanística.
- Crear un marco de seguimiento y control que permita evaluar el grado de cumplimiento del mismo.

2.2. OBJETIVOS PARTICULARES

Además de los objetivos anteriores, podemos establecer como OBJETIVOS PARTICULARES para el caso de Huétor Tájar los siguientes:

- Concienciar a la ciudadanía de la necesidad de la solicitud de la autorización previa en aquellos casos que legalmente se establezca para la ejecución de las edificaciones.
- Controlar e inspeccionar la actividad urbanística en el municipio.
- Realizar un seguimiento a las licencias y autorizaciones otorgadas durante su ejecución y finalización,

así como el seguimiento de aquellas actuaciones sujetas por Ley a control posterior.

- Controlar, seguir e inspeccionar las edificaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección (Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
- Controlar, seguir e inspeccionar las edificaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística (Suelo Rústico Preservado por la ordenación territorial o urbanística, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
- Controlar, seguir e inspeccionar las edificaciones en Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural (Suelo Rústico Común, según la disposición transitoria primera de la LISTA) .
- Controlar, seguir e inspeccionar las edificaciones en Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.
- Controlar, seguir e inspeccionar las edificaciones en Suelo Urbanizable y Suelo No Consolidado que carezcan de desarrollo urbanístico (Suelo Urbanizable corresponde a actuaciones de transformación urbanística y el Suelo Urbano No Consolidado corresponde a actuaciones de transformación urbanística delimitadas o en su caso a actuaciones urbanísticas, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
- Controlar, seguir e inspeccionar las edificaciones en Suelo Urbano Consolidado (corresponde a suelos que cumplan con el art. 13 de la LISTA, según la disposición transitoria primera).
- Incorporar y completar el inventario de edificaciones en suelo no urbanizable en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO).

3. ESTRATEGIAS

3.1. ESTRATEGIAS DE INSPECCIÓN PREVENTIVA

Para crear una sinergia de colaboración y prevención entre la población del municipio y el propio Ayuntamiento, se insistirá en concienciar a los habitantes de la necesidad, para el bien de todos, de realizar la actividad de edificación mediante la solicitud de la preceptiva licencia o autorización que corresponda en cada caso, para lo cual el Ayuntamiento utilizará los medios necesarios para tal fin, en aras de una mejor gestión de los recursos del municipio.

3.2. ESTRATEGIAS DE INSPECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

En un primer lugar, para gestionar y desarrollar la inspección de las edificaciones existentes, se realizarán (si no existen) y se actualizarán los estudios de edificaciones tanto en Suelo Rústico como en el Suelo Urbano.

La inspección estará encaminada, previo al estudio y análisis de las edificaciones del municipio, a detectar por una parte las irregularidades existentes con su problemática y por otra parte, a gestionar y evaluar el parque edificatorio existente.

Se deberá de dotar a los Ayuntamiento del necesario personal técnico, o establecer los convenios de colaboración con la Excma. Diputación de Granada, para realizar y gestionar esta inspección urbanística.

Desde la Corporación Municipal del Ayuntamiento, se intentará priorizar esta inspección urbanística en el ejercicio de las competencias propias, para lo cual, se dotará a los servicios del ayuntamiento de los medios técnicos y de personal necesarios para tal fin, o en su defecto, se analizarán las posibles vías de encomienda de gestión adecuadas.

3.3. PRIORIDADES DE INTERVENCIÓN

Una vez realizado el estudio y análisis urbanístico de las edificaciones, atendiendo a la ordenación urbanística establecida para el municipio, y detectados los problemas existentes, atendiendo a todo ello, se establecen las prioridades en cuanto a la intervención para un desarrollo coherente del plan.

Se establece, con carácter general, y con la flexibilidad de poderse modificar en cualquier momento, una primera propuesta de recorridos de intervención, siendo:

- Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial, según la disposición transitoria primera de la LISTA)
- Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (Suelo Rústico Preservado por la ordenación territorial o urbanística, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
- Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (Suelo Rústico Común, según la disposición transitoria primera de la LISTA).

- Edificaciones en Suelo Urbanizable sin desarrollo urbanístico (corresponde a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
- Edificaciones en Suelo No Consolidado sin desarrollo urbanístico (corresponde a actuaciones de transformación urbanística delimitadas o en su caso a actuaciones urbanísticas, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
- Edificaciones en Suelo Urbano Consolidado (corresponde a suelos que cumplan con el art. 13 de la LISTA, según la disposición transitoria primera).

Prioridades de recorridos

Prioridad 1	Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial, según la disposición transitoria primera de la LISTA)
Prioridad 1	Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (Suelo Rústico Preservado por la ordenación territorial o urbanística, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
Prioridad 2	Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (Suelo Rústico Común, según la disposición transitoria primera de la LISTA)
Prioridad 3	Edificaciones en Suelo Urbanizable sin desarrollo urbanístico (corresponde a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
Prioridad 4	Edificaciones en Suelo Urbano No Consolidado sin desarrollo urbanístico (corresponde a actuaciones de transformación urbanística delimitadas o en su caso a actuaciones urbanísticas, según la disposición transitoria primera de la LISTA). No existe en este municipio..
Prioridad 5	Edificaciones en Suelo Urbano Consolidado (corresponde a suelos que cumplan con el art. 13 de la LISTA, según la disposición transitoria primera).

4. PROPUESTAS

Las propuestas del PMIU se desarrollan en base a:

Líneas de Actuación. Que establecen las diferentes líneas de trabajo a desarrollar dentro del Plan.

Zonificación y Recorridos de Inspección. Se desarrolla una zonificación del término municipal, que se desarrollará mediante recorridos de inspección.

4.1. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Atendiendo a las distintas clasificaciones y categorías de suelo que establece el planeamiento de este municipio y a las particularidades del mismo, distinguiremos varias situaciones que en la actualidad constituyen materia para la labor inspectora de este plan en el municipio:

- Actuaciones en Suelo Rústico

- SNU de Especial Protección por Legislación Específica (Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial, según la disposición transitoria primera de la LISTA). Se tendrá un especial análisis y seguimiento a estas edificaciones incluidas en esta categoría debido a la especial protección de estos suelos.

Se deberá de estudiar las edificaciones situadas en los suelos de los distintos Dominios Públicos prestando especial atención al Dominio Público Hidráulico (DPH) por su carácter potencialmente peligroso para los habitantes. La construcción o transformación de edificaciones irregulares con carácter residencial en Suelo Rústico de DPH constituye un serio problema para garantizar la seguridad de los habitantes de las mismas ya que se encuentran en terrenos con posibilidad de crecidas de aguas y avenidas. Se deberá investigar si cumplen la normativa vigente cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

- SNU de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (Suelo Rústico Preservado por la ordenación territorial o urbanística, según la disposición transitoria primera de la LISTA).

Como se ha comentado con anterioridad, es una problemática bastante importante en el municipio debido a que existen numerosas edificaciones en suelo de Especial Protección por lo que tendrán un especial seguimiento de las mismas.

Se tendrá especial atención a las zonas existentes en los bordes de los núcleos de población y en la confluencia de las vías pecuarias.

- SNU de Carácter Natural o Rural (Suelo Rústico Común, según la disposición transitoria primera de la LISTA).

Debido a que en esta categoría de suelo existen o se pueden realizar muchas edificaciones, por no estar protegido especialmente, se vigilarán las edificaciones en general y especialmente el uso residencial. Se tendrán en cuenta los vertidos incontrolados de las edificaciones. Se tendrá especial atención a las zonas existentes bordeando los núcleos urbanos y los bordes de los caminos.

- SNU de Hábitat Rural Diseminado.

Se tendrá especial atención a las edificaciones existentes en los hábitat Rurales HT1. La Esperanza, HT-2. La catalana, HT-3. Las Torres y HT-4. El Pozo. Se tendrán en cuenta los vertidos incontrolados

de las edificaciones.

- Se realizará principalmente un análisis de las edificaciones situadas en los Suelos Rústicos que rodean el núcleo urbano, con un seguimiento más exhaustivo de las edificaciones.
- Edificaciones existentes en Suelo Urbanizable (corresponde a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
 - Se realizará un seguimiento de estos suelos para que no se realicen actuaciones sobre ellos para evitar posibles problemas urbanísticos.
- Edificaciones existentes en Suelo Urbano

- Edificaciones en Suelo Urbano No Consolidado (corresponde a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, según la disposición transitoria primera de la LISTA).

Se realizará un seguimiento de estos suelos para que no se realicen actuaciones sobre ellos para evitar posibles problemas urbanísticos. Se intentará evitar cualquier construcción antes de que se realice la aprobación de su ordenación.

- Edificaciones en suelo urbano consolidado (corresponde a suelos que cumplan con el art. 13 de la LISTA, según la disposición transitoria primera de la LISTA).

Se realizará un seguimiento a las licencias otorgadas, así como la aplicación de la Disciplina Urbanística para las edificaciones realizadas sin licencia.

Se redactará un estudio o inventario de edificaciones existentes en suelo urbano.

Prioridades de recorridos		
Prioridad	línea	Descripción
Prioridad 1	1.1	Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
	1.2	Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (Suelo Rústico Preservado por la ordenación territorial o urbanística, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
Prioridad 2	2.1	Edificaciones en Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (Suelo Rústico Común, según la disposición transitoria primera de la LISTA). Y Hábitat Rural Diseminado.
	2.2	Edificaciones en Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (Suelo Rústico Común, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
Prioridad 3	3.1	Edificaciones en Suelo Urbanizable sin desarrollo urbanístico (corresponde a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
Prioridad 4	4.1	Edificaciones en Suelo Urbano No Consolidado sin desarrollo urbanístico (corresponde a actuaciones de transformación urbanística delimitadas o en su caso a actuaciones urbanísticas, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
Prioridad 5	5.1	Edificaciones en Suelo Urbano Consolidado (corresponde a suelos que cumplan con el art. 13 de la LISTA, según la disposición transitoria primera).

4.2. ZONIFICACIÓN Y RECORRIDOS DE INSPECCIÓN

El término municipal queda zonificado a efectos de inspección en Zonas y Subzonas.

Las Zonas se referirán esencialmente a ámbitos territoriales homogéneos, y coincidirán, salvo casos de especial relevancia y significación específica, con Clases y Categorías de Suelo en coordinación con el planeamiento urbanístico vigente.

Las Subzonas se referirán a ámbitos concretos dentro de algunas de las zonas, donde se requiere de un tratamiento específico y singularizado por existir una problemática definida, diferenciada y que requiere de un tratamiento específico.

En nuestro caso se distinguen las siguientes zonas y subzonas que se desarrollan en la planimetría incluida en este plan:

ZONAS Y SUBZONAS		
ZONA	SUBZONA	DESCRIPCIÓN
ZONA 1		
	SNU.EP. ZONA 1	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PEMF-AG-14
	SNU.EP. Y. ZONA 1	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PEMF-AG-14 Y PATRIMONIO HISTÓRICO
ZONA 1A		
	SNU.EP.ZONA 1A	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PEMF-AG-14
	SNU.EP.HT1.ZONA 1A	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PEMF-AG-14 Y HÁBITAT RURAL DISEMINADO HT1 (LA ESPERANZA)
	SNU.EP.HT3.ZONA 1A	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PEMF-AG-14 Y HÁBITAT RURAL DISEMINADO HT3 (LAS TORRES)
	SUNC. ZONA 1A	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUC. ZONA 1A	SUELO URBANO CONSOLIDADO
ZONA 2		
	SNU. ZONA 2	SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL. (SUELO RÚSTICO COMÚN)
ZONA 3		
	SNU. EP. ZONA 3	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PEMF-AG-14
	SNU. HT3. ZONA 3	SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL. (SUELO RÚSTICO COMÚN) Y HÁBITAT RURAL DISEMINADO HT3 (LAS TORRES)
	SNU. HT2. ZONA 3	SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL. (SUELO RÚSTICO COMÚN) Y HÁBITAT RURAL DISEMINADO HT2 (LA CATALANA)
	SNU. HT4. ZONA 3	SSUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL. (SUELO RÚSTICO COMÚN) Y HÁBITAT RURAL DISEMINADO HT4 (EL POZO)
	SNU. ZONA 3	SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL. (SUELO RÚSTICO COMÚN)
	SUB.S. ZONA 3	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PP-VR-2
	SUB.O. ZONA 3	SUELO URBANIZABLE ORDENADO SECTOR 2. PP- LA CATALANA
	SUNC. ZONA 3	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUC. ZONA 3	SUELO URBANO VENTA NUEVA Y POLÍGONO TECNOLÓGICO LA CATALANA

- En Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
 - o SNU EP LE- Zonificación según planos de inspección.
- En Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (Suelo Rústico Preservado por la ordenación territorial o urbanística, según la disposición transitoria primera de la LISTA).

- o SNU EP PTE- Zonificación según planos de inspección.
- En Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (Suelo Rústico Común, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
 - o SNU Zonificación según planos de inspección.
- Hábitat Rural diseminado.
 - o HT1.Hábitat Rural Diseminado. La Esperanza. Zonificación según planos de inspección.
 - o HT2.Hábitat Rural Diseminado. La Catalana. Zonificación según planos de inspección.
 - o HT3.Hábitat Rural Diseminado. Las Torres. Zonificación según planos de inspección.
 - o HT4.Hábitat Rural Diseminado. El Pozo. Zonificación según planos de inspección.
- En suelo Urbanizable sin desarrollo urbanístico (corresponde a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
 - o SUB-O- suelo urbanizable ordenado. Sector PP-VR-2- Zonificación según planos de inspección.
 - o SUB-S- suelo urbanizable sectorizado. Sector PP-LA CATALANA- Zonificación según planos de inspección.
- En suelo Urbano No Consolidado (corresponde a actuaciones de transformación urbanística delimitadas o en su caso a actuaciones urbanísticas, según la disposición transitoria primera de la LISTA).
 - o SUNC- Zonificación según planos de inspección.
- En suelo Urbano Consolidado (corresponde a suelos que cumplan con el art. 13 de la LISTA, según la disposición transitoria primera).
 - o SUC- Zonificación según planos de inspección.

4.3. MEDIOS PARA LA INSPECCIÓN

Se dispone de los siguientes medios e instrumentos para acometer y desarrollar la labor inspectora.

4.3.1. El inventario de Edificaciones en Suelo No Urbanizable

Se trata de un documento integrante del Plan de Inspección y que figura como Anexo al presente documento. Se basa en los estudios previos existentes de edificaciones en suelo no urbanizable, y que con su constitución como Inventario, sirve de guía para la inspección de edificaciones existentes.

El Inventario de edificaciones en suelo no urbanizable podrá ser actualizado de forma independiente y será objeto de tratamiento prioritario.

4.3.2. Otros estudios o inventarios y/o registros de edificaciones en Suelo Urbano

Para el desarrollo de la labor inspectora, en otras clases de suelo, se podrán desarrollar estudios, inventarios o planos de edificaciones existentes, tales como:

- Edificaciones existentes en Suelo Urbano incluido dentro de actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanas.
- Relación de licencias municipales de obras durante los últimos 70 años.
- Edificaciones fuera de ordenación en suelo urbano.
- Edificaciones en Suelo Urbano.

Además, el PMIU, en caso de ser necesario, dispondrá acceso a cualquier estudio, inventario o informaciones y datos, con objeto de desarrollar, si procede, actuaciones generales o específicas en estos ámbitos.

4.3.3. Medios Humanos.

El Ayuntamiento, mediante personal a su cargo, o bien asistido por la concertación de convenios de colaboración con la Excm. Diputación de Granada en labor de asistencia a municipios, o bien por los convenios de colaboración interadministrativa que correspondan, desarrollará las labores contenidas y descritas en el presente PMIU. El ayuntamiento puede encargarse de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística necesitando el apoyo de otras administraciones mediante convenio para el establecimiento de las sanciones correspondientes.

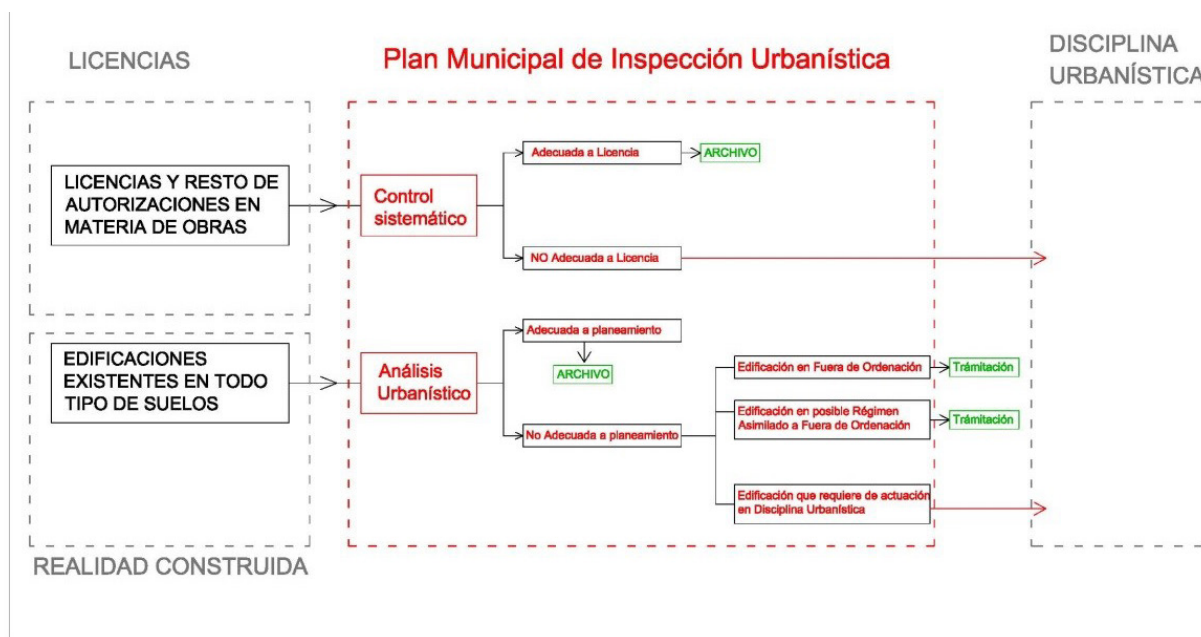
4.3.4. Medios técnicos

El Ayuntamiento, mediante personal a su cargo, o bien asistido por la concertación de convenios de colaboración con la Excm. Diputación de Granada en labor de asistencia a municipios, o bien por los convenios de colaboración interadministrativa que correspondan, desarrollará las labores contenidas y descritas en el presente PMIU.

4.4. ORGANIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN

4.4.1. Esquema Organizativo.

La inspección urbanística trata fundamentalmente de establecer un cauce de control de las autorizaciones y edificaciones existentes, para en su caso, derivar en una actuación disciplinaria o bien archivar el procedimiento y en su caso, pautar la resolución administrativa que corresponda.



Se trata de la revisión de la realidad edificatoria en cuanto a su Control Sistemático y Análisis Urbanístico, para su adecuado tratamiento posterior, de la realidad urbanística del municipio, de cara a detectar y establecer actuaciones que el municipio requiere para su buen funcionamiento administrativo.

Es, por tanto, un FILTRO que analiza y diagnostica la situación urbanística del municipio, y el órgano que puede detectar las tendencias y proponer para ello modificaciones y ajustes en el esquema organizativo de gestión de la realidad urbanística y territorial.

4.4.2. Principios Generales de organización

Con independencia de lo descrito a continuación, la labor inspectora se realizará en todo caso en atención a la legislación urbanística vigente, por lo que los principios y el desarrollo organizativo que se describe en los siguientes apartados deberán considerarse en todo caso dentro del marco legislativo actual y en su caso de las determinaciones legislativas o reglamentarias que en cada caso sean de aplicación.

Por tanto, lo dispuesto en la legislación urbanística relativo a la Inspección Urbanística (actualmente art. 147 a 150 de la LISTA y RDUA art. 30 y siguientes) es plenamente vigente y no requiere de su incorporación al presente PMIU.

Así mismo, cualquier referencia a los diferentes agentes o personal que interviene en los procedimientos, se

realiza con carácter extensivo a cualquier agente que en el marco de colaboración interadministrativa de la LISTA, o disposición legal que en su momento sea de aplicación.

Para el caso de Huétor Tájar, el municipio no cuenta con Convenio con la Excm. Diputación de Granada en materia de Disciplina Urbanística. El Ayuntamiento puede realizar los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística y necesitaría un convenio con Diputación de Granada en materia de sanciones.

Principio de Trabajo Programado.

En desarrollo del Art.30 bis. 1. del RDA en lo relativo al trabajo programado de sus competencias en materia de disciplina urbanística:

- Se desarrollará la labor inspectora bajo el esquema de zonas, prioridades y programas de actuación descrito en el presente PMIU.
- No obstante, en caso de especial trascendencia y/o urgencia motivada por el Responsable del Plan, se podrá alterar justificadamente la programación.

Así la “unidad Inspectora”, desarrollará su labor:

- Dentro de la organización de Zonas y Prioridades del PMIU.
- Excepcionalmente, atendiendo actuaciones de especial relevancia o requerimiento judicial.

Principio de organización y control documental

Las actuaciones de inspección deberán quedar recogidas en el Registro de Inspección:

- En la inspección sistemática preventiva (Programa I), deberán estar relacionadas con el expediente de licencia o actuación urbanística objeto de inspección.
- En el resto de los casos, se generará un expediente de inspección determinado.
- En todos los casos, se procurarán los medios de archivo y documentación que permitan la revisión y posterior localización de las actuaciones, evitando referencias a direcciones postales o cualquier otra denominación susceptible de variar en el tiempo.
- Siempre que sea viable, se procurará la georreferenciación de las actuaciones.
- Se desarrollará un registro y control de las Actas de Inspección y su contenido de conformidad con el Art. 33 y 34 del RDUU, o legislación de aplicación.

4.4.3. Organización del personal adscrito a la inspección

Con independencia de la organización o formalización de la “Unidad de Inspección”, las actuaciones del PMIU

deberán desarrollarse en base al siguiente esquema de personal y funciones.

- MIEMBRO DE LA CORPORACIÓN MUNICIPAL RESPONSABLE DEL PLAN
- AGENTES DE POLICÍA / TÉCNICOS ASIGNADOS
- INSPECTOR URBANÍSTICO (PERSONAL TÉCNICO)

MIEMBRO DE LA CORPORACIÓN MUNICIPAL RESPONSABLE DEL PLAN

El Miembro de la Corporación Municipal responsable del Plan, como máximo responsable según se establece en la LISTA y LBRL, se reunirá periódicamente con las personas adscritas a la Unidad de Inspección Urbanística para ir evaluando su desarrollo.

El Miembro de la Corporación Municipal responsable del Plan tendrá las siguientes funciones en desarrollo de este Plan de Inspección:

- Asignar el Personal Técnico a las labores de este Plan.
- Asignar el Personal de Policía a las labores de este Plan.
- Convocar las reuniones necesarias de la Unidad de Inspección Urbanística para un correcto desarrollo del Plan.
- Realizar el seguimiento del Plan.
- Dar las órdenes oportunas para el cumplimiento del Plan.
- Valorar y tomar las decisiones oportunas junto con el personal adscrito a la Unidad de Inspección Urbanística para el cumplimiento del Plan
- Realizar cuantas decisiones sean necesarias para el cumplimiento de los objetivos de Plan.

Dicho Responsable del Plan deberá ser designado entre los miembros de la Corporación Municipal, debiendo velarse en su nombramiento por la separación e independencia en el ejercicio de sus funciones respecto de aquellos otros miembros de la corporación que tengan atribuidas competencias para resolver los procedimientos que se inicien tanto para la legalización de las actuaciones ejecutadas como para la protección de la legalidad urbanística para el restablecimiento de la realidad física alterada y del orden jurídico perturbado.

AGENTES DE POLICÍA LOCAL / TÉCNICOS ASIGNADOS

Las funciones de los Agentes de la Policía Local asignados al Plan Municipal serán las siguientes:

- Realizar los reconocimientos de inspección determinados en el desarrollo de este Plan.

- Desarrollar puntualmente las funciones de inspección para aquellas actuaciones que, le sean encomendadas por el Responsable del Plan o por el Personal Técnico.
- Redactar informes de inspección en aquellas actuaciones inspeccionadas que no requieran acta de inspección, sin perjuicio de la posterior valoración que corresponde al Personal Técnico.
- Realizar las actividades necesarias para la averiguación de titulares catastrales y/o registrales.
- Notificar al interesado las resoluciones de adopción de medida cautelar de paralización de obras adoptadas al amparo del artículo 42 RDU.

De los informes de inspección que levanten se dará cuenta inmediata al Responsable del Plan.

Los Policías Locales asignados estarán subordinados a las instrucciones que, en orden a la labor inspectora, sean fijadas por el Responsable del Plan.

Los Policías Locales asignados a los trabajos de este Plan, podrán requerir el asesoramiento del Personal Técnico, para desarrollar sus labores encomendadas en este Plan.

INSPECTOR URBANÍSTICO (PERSONAL TÉCNICO)

El Personal Técnico desarrollará sus funciones con autonomía técnica, sin perjuicio del cumplimiento de las instrucciones y directrices establecidas por el Responsable del Plan que coordina los trabajos a realizar, del cumplimiento en plazo de dichas instrucciones y del sometimiento a los controles de rendimiento o de cumplimiento de los objetivos que se puedan establecer.

Serán funciones específicas:

- Desarrollar dentro del marco del PMIU, las prioridades de inspección conforme a los objetivos definidos en el presente PMIU y los criterios de planificación general fijados.
- Proponer al Responsable del Plan la colaboración a los técnicos y asesores jurídicos del Ayuntamiento o en su caso, proponer el auxilio técnico de la Excm. Diputación de Granada, cuando considere que la actuación o desarrollo de los trabajos requiere su intervención.
- Valorar, junto al personal incluido en la unidad de inspección, de los resultados del proceso de inspección y de las denuncias formuladas por interesados o por la Policía Local en atención a los objetivos definidos en el presente Plan y los criterios de planificación general fijados, y revisión de las actuaciones denunciadas si procede conforme a los anteriores.
- Informar sobre la trascendencia y/o urgencia de actuaciones sobrevenidas determinando cuándo las mismas serán objeto de inspección inmediata, comunicando esta situación al Miembro de la Corporación Municipal responsable de Plan, al objeto de coordinar los trabajos a realizar.
- Valorar los informes de inspección realizados por la Policía Local u otros.
- Advertir de la necesidad de Comunicar y realizar el seguimiento, con la Comisión de Patrimonio del Conjunto Histórico, de todos aquellos asuntos de Inspección urbanística que afecten al ámbito del patrimonio histórico.

- Redactar y levantar Actas de inspección de las actuaciones infractoras cuando así se requiera.
- Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística.

En suma, será aquel que, en desarrollo de lo establecido en el Art 32. Del RDU, o la legislación que en cada caso sea de aplicación, y en base a inspección propia o bien en el análisis de documentación o informes reportados por el resto de los agentes intervinientes, determina y dictamina sobre la situación concreta del objeto de inspección, informando de este modo sobre:

- El archivo en su caso de la actuación, por no detectarse infracción.
- El requerimiento en su caso de actuaciones en materia disciplinaria.
- El requerimiento en su caso del análisis jurídico de situación de las edificaciones existentes.
- El requerimiento de cualquier actuación procedente posterior.

4.5. METODOLOGÍA DE LA INSPECCIÓN

Control sistemático de edificaciones y actuaciones urbanísticas

1. La actuación inspectora se realizará fundamentalmente mediante el procedimiento analítico reseñado anteriormente mediante el que se revisa detalladamente todo el ámbito de actuación detectando y valorando todas las alteraciones detectadas, tanto de forma Preventiva (Programa I) como en el análisis de las edificaciones existentes en los recorridos programados (Programas II a VI).
2. Más allá de la evaluación sistemática del territorio, se atenderá a las denuncias específicas tanto de particulares, policía local, como en su caso actuaciones singulares que sean requeridas por el Responsable del Plan.
3. La toma en consideración de las denuncias determinará su inclusión en el desarrollo de la programación en función de la ponderación de los objetivos ya incluidos en la misma, y consecuentemente, será objeto de análisis detallado, constituyendo una actuación regular de la inspección.
4. Las denuncias realizadas por el Policía Local serán objeto de análisis específico, comprobando la existencia o no de acto autorizante que dé cobertura a la posible actuación ilícita. Comprobada la inexistencia de cobertura, se emitirá el informe previo correspondiente y en su caso el informe detallado, constituyendo una actuación regular de la Inspección.

Coordinación de la Inspección con las actividades de autorización y disciplina urbanística.

La actividad de Inspección será coordinada por el Inspector Urbanístico. Siguiendo la programación del PMIU y a la vista de cada expediente, se deberán realizar alguna de las siguientes actuaciones para finalizar cada uno de los trámites:

1. En las Declaraciones Responsables para la realización de una obra, para las autorizaciones y licencias emitidas por el área de Licencias u organismo análogo, o bien motivadas por informes de la policía local, denuncia de terceros o requerimiento del Responsable del Plan:
 - Archivo de la actuación, en caso de que la obra o edificación sea conforme al planeamiento, legislación vigente o licencia concedida.
 - Para las autorizaciones y obras en curso, en caso de disconformidad con el planeamiento o licencia vigente, remisión del expediente a Disciplina Urbanística, pudiendo ya incorporar las determinaciones o causas que deban guiar el procedimiento de Protección de la Legalidad Urbanística y/o Sancionador.
2. En desarrollo de los Programas de análisis sistemático del municipio de edificaciones existentes deberá determinarse el régimen jurídico de cada una de las construcciones y edificaciones atendiendo al régimen que legalmente se establezca según las distintas situaciones específicas respecto de la fecha de terminación de la obra, la clase de suelo en la que se encuadren y la efectiva prescripción del plazo para adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que legalmente se establezca, todo ello al objeto de regularizar su situación jurídica ya sea legalizando la actuación irregularmente ejecutada, procediendo al pleno restablecimiento de la realidad física alterada o bien reconociendo y declarando su régimen como asimilado al régimen a las edificaciones ejecutadas con licencia urbanística, como situación de asimilado afuera de ordenación o como situación legal de fuera de ordenación.
3. En aquellos casos que se requiera, se incorporará desde el área de inspección urbanística el correspondiente Acta de Inspección, que motive y sirva de base para las actuaciones posteriores.

Intervención en los procedimientos de disciplina urbanística

1. Los Inspectores, siguiendo el procedimiento descrito anteriormente, instarán la incoación de procedimientos tanto al área de licencias en su caso, como especialmente al de protección de la legalidad urbanística.
2. Así mismo, y a requerimiento del Responsable del Plan, o bien en el seno de la tramitación de expedientes de Protección de la Legalidad Urbanística, se realizarán las labores de inspección y en su caso levantamiento de actas, fuera de los recorridos y programación sistemática del PMIU.

Recorridos programados. Toma de datos a iniciativa propia. Comprobación de denuncias.

1. Los recorridos programados, con la duración temporal que determine por los Inspectores, tendrán como objeto el recorrido de un ámbito territorial concreto distribuido por las zonas fijadas por el PMIU.
2. El recorrido dentro de cada zona se organizará de forma coherente con el mejor medio de recorrido del mismo, procurando fijar estos recorridos como establecidos para su repetición en el tiempo.

Estos recorridos analizarán tanto la totalidad de edificaciones incluidas en el Inventario de Edificaciones en Suelo No Urbanizable, constituido por el Anexo I del PMIU, como además en su caso aquellas actuaciones solicitadas por razón de denuncia o remisión de otras áreas municipales que puedan ser atendidas en plazo sin alterar el recorrido previsto. En casos de urgencia, las denuncias y otras solicitudes se ejecutarán fuera de los

recorridos prefijados, lo que será determinado en su caso por el Responsable del Plan.

En caso de que consten, en los recorridos de inspección se prestará especial atención al seguimiento de los procedimientos disciplinarios en curso, para evaluar el estado real de cumplimiento de las medidas de suspensión o restauración de la realidad física alterada, adoptadas en los procedimientos correspondientes.

3. En caso necesario, debido a la complejidad técnica y/o jurídica a criterio de los Inspectores, podrán solicitarse la colaboración de otras áreas y/o administraciones.
4. El resultado de los recorridos sistemáticos programados tendrá reflejo en plano (en base digital) de los puntos visitados, vinculando los datos y resultados para su tratamiento estadístico.

Intervención de los Inspectores.

1. Para el ejercicio de sus funciones, el Técnico en labores de Inspección o el personal adscrito que lo acompañe en caso necesario, podrá valerse de cualesquiera medios que consideren convenientes y que en Derecho procedan.
2. Se podrá utilizar cualesquiera medios técnicos que disponga para dejar constancia del desarrollo y los resultados de la actividad inspectora, de acuerdo con la normativa que en cada caso resulte de aplicación.
3. Las actuaciones de inspección, cualquiera que sea la forma en que se inicien, podrán proseguirse o completarse con otra u otras de las modalidades de actuación hasta la adecuada conclusión de la actuación inspectora.
4. Los Inspectores reflejarán en sus informes técnicos o Actas de inspección, según proceda, aquellas medidas provisionales que a su juicio resulten de necesaria adopción, con indicación de los bienes, obras o materiales a que dichas medidas afecten.

Documentación.

1. Las actuaciones de inspección quedarán documentadas en Informes Técnicos, Informes de Inspección, Actas de Inspección, Diligencias y Comunicaciones, según el caso y organización que el Responsable del Plan en coordinación con el resto de áreas municipales establezcan.
2. En las labores de inspección, se podrán emitir Informes Técnicos sobre la adecuación a la normativa de aplicación de las circunstancias de cualquier supuesto de hecho en materia de Ordenación Urbanística. En la medida de lo posible en dicho informe deberá consignarse la concreta identificación de los hechos, el carácter de la actuación (legalizable, no legalizable, manifiestamente incompatible), el valor estimado de las obras ejecutadas, identificación de los propietarios del inmueble, identificación de los promotores, y demás extremos que puedan resultar necesarios para al inicio de los procedimientos de disciplina urbanística. Al efecto se podrán aprobar modelos o requerimientos de datos mínimos a incorporar para su adecuado tratamiento informático, cartográfico y/o estadístico.
3. Los Informes de Inspección son aquellos documentos acreditativos de los hechos inspeccionados suscritos por el personal de inspección. En los mismos se consignarán la actuación inspeccionada con el máximo detalle que resulte posible, con identificación, de ser posible, de los titulares registrales y promotores de la actuación, incorporándose en el mismo aquellas manifestaciones que puedan ser

relevantes o que solicite se haga constar el sujeto inspeccionado. Irán acompañados cuando proceda de un anexo fotográfico.

4. Son Comunicaciones aquellos documentos a través de los cuales, los Inspectores se relacionan unilateralmente con cualquier persona en el ejercicio de sus actuaciones inspectoras. Las Comunicaciones podrán poner los hechos o circunstancias de trascendencia inspectora en conocimiento de las personas interesadas en las actuaciones, así como efectuar a éstos las citaciones o requerimientos que procedan.
5. Son Diligencias los documentos que se extienden en el curso de la actuación inspectora para hacer constar cualquier hecho, circunstancia o manifestación con relevancia para la inspección, que no sea objeto de Informe, Acta o Comunicación.

Actas de Inspección.

1. Son Actas de Inspección aquellos documentos en los que se recoge el resultado de una concreta actuación inspectora de vigilancia y comprobación de la normativa vigente en materia de Ordenación Urbanística.
2. Las Actas de Inspección, que ostentan el carácter de documentos públicos, gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos reflejados en ellas que hayan sido constatados directamente por el técnico inspector, sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos o intereses, puedan señalar o aportar las personas interesadas.
3. En ellas se reflejarán, en ausencia de modelo específicamente aprobado, al menos los siguientes datos:
 - Fecha, hora y lugar de la actuación.
 - Identificación y firma del personal inspector actuante y de las personas ante las cuales se extiendan.
 - Identificación, en la medida de lo posible, de la parcela, finca, urbanización, edificación, obra, uso (a efectos de la normativa urbanística), instalación, vivienda objeto de la inspección, elementos esenciales de la actuación de la cual convenga dejar constancia, de su titular, así como la de aquellas personas directamente relacionadas con el objeto de la inspección, en cuya presencia se realiza la misma.
 - Motivo de la inspección.
 - Hechos sucintamente expuestos y elementos esenciales de la actuación.
 - Las manifestaciones o aclaraciones realizadas por las personas ante las que se realicen las actuaciones, o por sus representantes.
 - La diligencia de notificación a la persona interesada.
 - Para la mejor acreditación de los hechos recogidos en las Actas, se podrá anexionar a las mismas cuantos documentos o copias de documentos, públicos o privados, planos, fotografías u otros medios de constatación se consideren oportunos.
4. Las Actas, salvo otro tipo de formalización legalmente de aplicación en el seno de la gestión digital

de la información, se extenderán por triplicado y se cumplimentarán en los modelos oficiales en presencia, en su caso, de las personas ante las que se extiendan. Las Actas serán firmadas por el Técnico Inspector, así como por las personas ante las que se extiendan, quedando las mismas notificadas en dicho acto mediante copia del acta con levantamiento de la correspondiente diligencia de notificación.

5. PLAN DE ETAPAS

Para el desarrollo temporal del Plan Municipal de Inspección Urbanística se establecen a continuación el Programa de Actuación y Fases de ejecución del mismo, de forma que se analice y dispongan los recorridos, prioridades y metodología de actuación para el efectivo cumplimiento del plan.

5.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Programa I. Inspección Preventiva.

Se desarrollará de forma paralela con la presentación de declaraciones responsables, comunicaciones previas, y con el otorgamiento de autorizaciones en las actuaciones sujetas a licencias urbanísticas preferentemente en fase tanto de ejecución como de finalización de las mismas, con independencia del ejercicio del control posterior que deberá realizarse de aquellas actuaciones no sujetas a licencia y en los términos que legalmente se determinen.

Programa II. Inspección de Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial, según la disposición transitoria primera de la LISTA).

Este programa tiene como objetivo el analizar las edificaciones que existan en esta categoría de SNUEP por Legislación Específica (Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial, según la disposición transitoria primera de la LISTA), donde, por su carácter de especial protección, es necesario actuar, con el fin de establecer su Régimen jurídico de las edificaciones y en su caso actuar conforme a la legislación que corresponda.

Programa III. Inspección de Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (Suelo Rústico Preservado por la ordenación territorial o urbanística, según la disposición transitoria primera de la LISTA).

Este programa tiene como objetivo el analizar las edificaciones que existan en esta categoría de SNUEP por Planificación Territorial o Urbanística (Suelo Rústico Preservado por la ordenación territorial o urbanística, según la disposición transitoria primera de la LISTA), donde, por su carácter de especial protección, es necesario actuar, con el fin de establecer su Régimen jurídico de las edificaciones y en su caso actuar conforme a la legislación que corresponda.

Programa IV. Inspección de Edificaciones en Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (Suelo Rústico Común, según la disposición transitoria primera de la LISTA)

Este programa tiene como objetivo el analizar las edificaciones que existan en esta categoría de SNU de Carácter Natural o Rural (Suelo Rústico Común, según la disposición transitoria primera de la LISTA), donde, por su naturaleza y la proliferación, es necesario actuar con el fin de establecer su Régimen jurídico de las edificaciones y en su caso actuar conforme a la legislación que corresponda.

Programa V. Inspección de Edificaciones en Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado (Suelo urbanizable, corresponde a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, según la

disposición transitoria primera de la LISTA), (Suelo Urbano No Consolidado, corresponde a actuaciones de transformación urbanística delimitadas o en su caso a actuaciones urbanísticas, según la disposición transitoria primera de la LISTA).

Este programa tiene como objetivo el analizar las edificaciones que existan en esta clase de suelo urbanizable (corresponde a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, según la disposición transitoria primera de la LISTA) y suelo urbano No consolidado SUNC (corresponde a actuaciones de transformación urbanística delimitadas o en su caso a actuaciones urbanísticas, según la disposición transitoria primera de la LISTA), donde por sus características de colindancia directa al núcleo urbano y las inercias históricas del municipio, pueden existir edificaciones preexistentes, incluso en ciertos casos preexistentes al planeamiento urbanístico, que requieran de su inspección de cara a establecer su régimen jurídico y, en su caso, actuar conforme a la legislación que corresponda.

Programa VI. Inspección de Edificaciones en Suelo Urbano Consolidado (corresponde a suelos que cumplan con el art. 13 de la LISTA, según la disposición transitoria primera)

Este programa tiene como finalidad la inspección de las edificaciones en suelo urbano consolidado SUC (corresponde a suelos que cumplan con el art. 13 de la LISTA, según la disposición transitoria primera), de forma que se puedan detectar y tratar las irregularidades urbanísticas que requieran de su tratamiento.

5.2. FASES DE EJECUCIÓN

La ejecución del Plan deberá realizarse en UNA SOLA FASE, de forma continuada en el tiempo hasta completar la totalidad de las actuaciones programadas, completando tanto las actuaciones en materia de inspección de las edificaciones existentes como así mismo, el desempeño de las labores de inspección preventiva.

Así, los objetivos del PMIU se deben abordar con la perspectiva del análisis de la totalidad del territorio para poder completar su aplicación, sin perjuicio de que, circunstancialmente, sea oportuno extraer determinadas conclusiones con arreglo específicamente a alguno de los programas previstos con independencia de los demás.

Por tanto, el PMIU se ejecutará con arreglo a los Programas de Inspección definidos, del siguiente modo:

A Ejecución del Programa de Inspección Preventiva

Este Programa I tendrá autonomía de ejecución respecto del resto de los Programas, y vendrá determinado directamente por los expedientes de licencia urbanística y actuaciones análogas que sean susceptibles de inspección.

Por tanto, no está sujeto a unos recorridos o planificación temporal prefijados, sino que su ejecución será paralela a la actividad de concesión de licencias urbanísticas y/o resto de actuaciones de análoga naturaleza que sean susceptibles de inspección.

Podrá tener su correspondiente inscripción en el Registro de Inspección, quedando en relación al otorgamiento de licencias.

B Ejecución de los Programas de Inspección de Edificaciones Existentes

En base a los Programas II a VI, relativos a la inspección de las edificaciones existentes, y en tanto el objetivo es completar la inspección de la totalidad del municipio conforme a la programación temporal, se establece:

- El objetivo fundamental es la revisión completa del municipio, por lo que se deberán acometer la totalidad de los Programas antes de reiniciar alguno de ellos en una posible segunda vuelta.
- Sólo en caso de existir personal suficiente, y de manera excepcional, se ejecutarán diferentes Programas de forma paralela, siguiendo en todo caso el orden de prioridades fijado.
- Excepcionalmente, y a propuesta específica del responsable del Plan, se podrá alterar el orden prefijado por motivos de interés general suficientemente acreditados.
- Puntualmente y excepcionalmente, se podrá estudiar una edificación, fuera de su orden por razones contaminantes.

Siguiendo los anteriores preceptos, la Ejecución de los Programas II a VI se realizará en el siguiente Orden de Prioridad:

Programación		
Programa	Zona de aplicación	Prioridad
Programa I Inspección Preventiva	De aplicación en todas las zonas	PRIORIDAD 1
Programa II SNU EP legislación específica (Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial, según la disposición transitoria primera de la LISTA)		
	SNU.EPY. ZONA 1	PRIORIDAD 1
Programa III SNU EP planificación territorial o urbanística (Suelo Rústico Preservado por la ordenación territorial o urbanística, según la disposición transitoria primera de la LISTA)		
	SNU.EP. ZONA 1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PEMF-AG-14	PRIORIDAD 1
	SNU.EP.ZONA 1A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PEMF-AG-14	
	SNU.EP.HT1.ZONA 1A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PEMF-AG-14 Y HÁBITAT RURAL DISEMINADO HT1 (LA ESPERANZA)	
	SNU.EP.HT3.ZONA 1A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PEMF-AG-14 Y HÁBITAT RURAL DISEMINADO HT3 (LAS TORRES)	
	SNU.EP. ZONA 3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN PEMF-AG-14	
Programa IV SNU Natural o Rural (Suelo Rústico Común, según la disposición transitoria primera de la LISTA)		
	SNU. HT3. ZONA 3. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SUELO RÚSTICO) Y HÁBITAT RURAL DISEMINADO HT3 (LAS TORRES)	PRIORIDAD 2
	SNU. HT2. ZONA 3. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SUELO RÚSTICO) Y HÁBITAT RURAL DISEMINADO HT2 (LA CATALANA)	
	SNU. HT4. ZONA 3. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SUELO RÚSTICO) Y HÁBITAT RURAL DISEMINADO HT4 (EL POZO)	
	SNU. ZONA 2. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SUELO RÚSTICO)	
	SNU. ZONA 3. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SUELO RÚSTICO)	
Programa V SUB - SUNC(corresponde a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, según la disposición transitoria primera de la LISTA) (Corresponde a actuaciones de transformación urbanística delimitadas o en su caso a actuaciones urbanísticas, según la disposición transitoria primera de la LISTA)		
	SUB.S. ZONA 3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PP-VR-2	PRIORIDAD 3 Y 4
	SUB.O. ZONA 3. SUELO URBANIZABLE ORDENADO SECTOR 2. PP- LA CATALANA	PRIORIDAD 3
	SUNC. ZONA 1A. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	PRIORIDAD 4
	SUNC. ZONA 3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	PRIORIDAD 4
Programa VI SU (corresponde a suelos que cumplan con el art. 13 de la LISTA, según la disposición transitoria primera)		
	SUC. ZONA 1A. SUELO URBANO CONSOLIDADO NÚCLEO HUÉTOR TÁJAR	PRIORIDAD 5
	SUC. ZONA 4. SUELO URBANO VENTA NUEVA Y POLÍGONO TECNOLÓGICO LA CATALANA	PRIORIDAD 5

5.3. PROGRAMACIÓN TEMPORAL

En relación al desarrollo temporal del PMIU para su culminación, aun cuando la determinación exacta a priori es difícilmente determinable, se establecen los siguientes hitos y objetivos temporales como aproximación a la consecución del mismo pudiéndose ser aplicables:

1. El objetivo será el desarrollo de la totalidad de los programas en un plazo determinado y posteriormente repetido en el tiempo. Para ello, la Única Fase de desarrollo del Plan deberá prever su ejecución en este marco temporal, si bien esta previsión requiere ser analizada y en su caso matizada anualmente, en función del ritmo efectivo de los trabajos y su grado de desarrollo. Esta previsión se realiza con independencia del carácter continuado en el tiempo del Programa I de Inspección Preventiva, que por su naturaleza se ejecuta de forma sistemática a lo largo del tiempo.
2. Por tanto, para la determinación del plazo de ejecución, a la vista del desarrollo efectivo del Plan, y sus distintos Programas:
 - Se establecerá por el Responsable del Plan, previos los informes correspondientes, una duración determinada estimada de aplicación del PMIU.
 - Anualmente se analizará el ritmo de los trabajos, analizando el efectivo desarrollo de los Programas.
 - Se analizará la idoneidad de los recorridos fijados.
 - Se establecerán como proyección los plazos y trabajos que previsiblemente puedan desarrollarse en el siguiente año.
 - Se establecerá a partir del segundo año de aplicación, una estimación de desarrollo completo del PMIU, analizando su ritmo de aplicación respecto de lo previsto, para en su caso incorporar esta previsión a los objetivos del mismo.
 - Se dejará constancia en todo caso de las incidencias extraordinarias que pudieran suponer un retraso justificado en el cumplimiento del mismo.

Así, no supondrá incumplimiento del PMIU el desarrollo del mismo en un plazo mayor al inicialmente previsto en la presente programación temporal siempre y cuando se desarrolle activamente y se puedan realizar, matizar y revisar las nuevas previsiones temporales de conformidad con los objetivos y ritmos de trabajo efectivos que la labor inspectora requiere, y siempre que exista personal suficiente para llevarlo a cabo.

6. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

6.1. SEGUIMIENTO Y CONTROL

6.1.1. Registro de Inspección Urbanística

1. Este Registro es el instrumento de constancia oficial de las Actas de Inspección y demás documentos emitidos por los Inspectores con ocasión de las actividades inspectoras que desarrolla.
2. El Registro tendrá la formalización que la organización funcional municipal establezca, siempre y cuando tenga las suficientes garantías de estabilidad y acceso a la información, debiéndose tomar las oportunas medidas para que la información sea operativa, inalterable y permita un tratamiento informático adecuado.
3. Los Inspectores serán responsable de promover la inmediata anotación del contenido de los documentos que emita en la sección que corresponda al Registro de la Inspección. Un Administrativo adscrito a Área será el responsable de la llevanza y cuidado del Registro.

Estructura del Registro de Inspección Urbanística.

El Registro de Inspección Urbanística se gestionará por los Inspectores y en su caso por Miembro de la Corporación Municipal, Responsable de Plan o persona en quien se delegue dicha función de forma concentrada y estará constituido por:

El **Libro Registro**, donde se anotarán todos los procedimientos y actuaciones administrativas a que pueda dar lugar la actuación inspectora.

Dichas anotaciones serán expresivas del objeto, de la fecha de inicio, trámites más relevantes y fecha de terminación.

El Libro Registro constará de las siguientes secciones:

- 1.1. Sección de Actas.
- 1.2. Sección de Informes.
- 1.3. Sección de Otros.

Los Libros que formen el Registro consistirán en soporte informático, con sometimiento a la normativa general reguladora de la materia.

6.1.2. Informes de Evaluación

Se desarrollarán periódicamente, en los términos y contenidos que se desarrolla en el apartado 6.3, informes de seguimiento para la evaluación de:

- El ritmo de aplicación del Plan.
- La desviación o no de los objetivos marcados.
- La puesta en evidencia de problemáticas no previstas.

A la luz de los referidos informes, que se evacuarán de forma sistematizada para su tratamiento estadístico, el Miembro de la Corporación Municipal responsable del Plan, podrá tomar, de forma coordinada con el resto de agentes intervinientes en el Plan, las medidas de actualización o reajuste del Plan Municipal de Inspección Urbanística, con objeto de establecer o priorizar actuaciones tendentes a un mejor cumplimiento del PMIU o incluso la modificación del mismo para el establecimiento de otras prioridades más acuciantes.

6.2. CONTROL DE LAS ACTUACIONES

Se contará con un Registro de inspección, que de la forma más operativa posible permita conocer los cauces y resultados de cada actuación de inspección, de cara a la evaluación del cumplimiento del PMIU.

El responsable del Plan será el competente para la convocatoria de comisiones o reuniones de seguimiento, que sirvan de base para el Control de la ejecución del PMIU, y en su caso disponga o requiera de medidas complementarias que mejoren su aplicación.

En caso de requerirlo, será a propuestas del responsable del Plan que se acordarán las modificaciones del PMIU que resulten necesarias, debiendo justificarse éstas.

6.3 EVALUACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Para la evaluación del cumplimiento del PMIU, se atenderá a distintos factores cuantificables:

6.3.1. Evaluación de la Inspección Preventiva.

La inspección preventiva es el primer mecanismo de evaluación y control del Plan de Inspección, de forma que, en la medida que las incidencias aumenten o disminuyan (tanto en términos absolutos como relativos), se puede tener una primera aproximación de grado de control de la disciplina urbanística que el PMIU obtiene.

Una de las principales armas es la concienciación social de las consecuencias de las actuaciones irregulares en materia de suelo y edificación, por lo que una acción consistente y mantenida en el tiempo es el primer medio a disposición del municipio para incorporar dinámicas favorables para la sostenibilidad urbanística.

Por tanto, un menor porcentaje de incidencias o actuaciones que requieran posteriores actuaciones en materia de Disciplina Urbanística supone un primer indicador a tener en cuenta para una mejor gestión y control del territorio.

6.3.2. Evaluación de la Resolución de Expedientes

En correlación con la labor inspectora, la evaluación de la gestión de los posteriores procedimientos de Restitución de la Legalidad y en su caso Sancionadores, es otro indicador a tener en cuenta a la hora de dictaminar sobre el buen funcionamiento de proceso tanto de inspección como de posteriores actuaciones disciplinarias.

La evaluación cuantitativa, tanto de forma absoluta como relativa, de los casos en los que se reconduce la situación a la legalidad urbanística en los plazos legalmente establecidos es otro indicador fundamental para evaluar el buen funcionamiento del proceso disciplinario.

Así, el análisis de la acumulación, tramitación y/o resolución de expedientes en porcentaje de los que se inician es otro indicador que nos advierte de una posible falta de medios, problemas de tramitación u otro tipo de incidencias que favorecen o dificultan la gestión de la disciplina urbanística.

6.3.3. Evaluación y análisis de los Recorridos de Inspección

Se realizará una evaluación de la zonificación y recorridos de inspección, en tanto que en la ejecución del Plan se detecten problemas o falta de coherencia u operatividad de las zonas, subzonas o recorridos de inspección inicialmente determinados.

Esta evaluación se realizará tanto desde el punto de vista práctico, en cuanto a la homogeneidad de la zona a tener en cuenta como en su caso, una evaluación cuantitativa de aquellas zonas o recorridos de inspección que presentan una especial problemática no prevista y que, en aplicación de los objetivos de inspección, requieran de una modificación de la zonificación del PMIU.

6.3.4. Evaluación del plazo de ejecución

En base a lo dispuesto en el apartado 5.3 de Programación Temporal, se analizará si el desarrollo temporal del plan se ve alterado por razones técnicas, de insuficiencia de personal, o de cualquier otra índole que afecte al desarrollo del mismo, de forma que se puedan identificar las razones y problemática que afectan a su desarrollo, para en su caso tomar las medidas oportunas.

Granada octubre de 2022



Nayra Fdez-Valencia Caballero
Arquitecta

ANEXOS

Es parte integrante del presente Plan Municipal de Inspección Urbanística el siguiente Anexo:

- Inventario de Edificaciones en Suelo No Urbanizable del TM de Huétor Tájar

Además del anterior Inventario, se podrán añadir, actualizar y/o desarrollar otros estudios, información, inventarios, u otra documentación adecuada para la consecución de los fines adecuados al mismo.

En caso de constituir o actualizar nuevos inventarios, deberán contar con la adecuada tramitación.

ANEXO I. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Es parte integrante del presente Plan Municipal de Inspección Urbanística el o los estudios e de edificaciones existentes en el municipio de Huétor Tájar.

En concreto, es parte integrante del PMIU:

- Inventario de Edificaciones en Suelo No Urbanizable. Este inventario queda constituido como tal y es Anexo al PMIU y se podrá actualizar de forma independiente al mismo con la adecuada tramitación. En caso de modificación y/o actualización del Inventario deberán tomarse las oportunas medidas de publicidad para su incorporación al PMIU.

Se podrán desarrollar o bien incorporar como información adicional para la mejora aplicación del PMIU:

- Estudio/ Listado /Inventario de Edificaciones en Suelo Urbanizable (corresponde a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, según la disposición transitoria primera de la LISTA)
- Estudio/ Listado / Inventario de Edificaciones en Suelo Urbano No Consolidado (corresponde a actuaciones de transformación urbanística delimitadas o en su caso a actuaciones urbanísticas, según la disposición transitoria primera de la LISTA)
- Estudio/ Listado / Inventario de edificaciones en Suelo Urbano Consolidado (corresponde a suelos que cumplan con el art. 13 de la LISTA, según la disposición transitoria primera)
- Estudio/ Listado / Inventario de Edificaciones Fuera de Ordenación o Asimilado a Fuera de Ordenación en Suelo Urbano Consolidado (corresponde a suelos que cumplan con el art. 13 de la LISTA, según la disposición transitoria primera)
- Registro Municipal/ Listado /Inventario de Solares y Edificaciones Ruinosas
- Cualquier otro estudio, listado y/o inventario o información de interés para este PMIU.

INFORMACIÓN PLANIMÉTRICA