



## PLAN MUNICIPAL DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE LAS GABIAS

ARQUITECTOS: JOSÉ LUIS CONCHA JERÓNIMO Y MARÍA DEL CARMEN DE LUNA GIMÉNEZ



CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3



La autenticidad de este documento  
se puede comprobar con el código  
07E50006E11400L9A8W2F0N2U3  
en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA  
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración  
Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11

ENTRADA: 202117411  
Fecha: 22/11/2021  
Hora: 12:11  
Und. reg:1000





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11	ENTRADA: 202117411 Fecha: 22/11/2021 Hora: 12:11 Und. reg:1000

CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3



En base a la regulación contenidas en los artículos 179 y 180 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante LOUA), 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 autorizaciones urbanísticas.

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 urbanística, que derivará, en aquellas ocasiones en que se detecten desviaciones de las actuaciones inspeccionadas, hacia el correspondiente procedimiento de restitución de la legalidad urbanística y el orden jurídico perturbado.

OCTUBRE 2021

CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad	<b>FIRMANTE - FECHA</b>	ENTRADA: 202117411
	AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11	Fecha: 22/11/2021 Hora: 12:11 Und. reg:1000





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202117411
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021		Fecha: 22/11/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33		Hora: 12:11
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11		Und. reg:1000

CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3



## Plan Municipal de Inspección Urbanística

<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>9</b>
1.1. ESTRUCTURA DEL PLAN MUNICIPAL DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA	9
<b>2. MEMORIA INFORMATIVA</b>	<b>9</b>
2.1. MARCO LEGISLATIVO	9
2.2. MARCO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL	15
2.2.1 Marco Urbanístico	
2.2.2 Marco Territorial	
2.2.2.1 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.	
2.2.2.2 Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada.	
2.2.2.3 Plan Subregional. Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional.	
2.2.3 Clases de suelo y afecciones.	
2.3. ANÁLISIS DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE	19
2.4. MEDIOS MATERIALES Y PERSONALES	19
2.5. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN EL MUNICIPIO	20
2.6. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN	22
2.6.1. El planeamiento urbanístico	
2.6.2. La dinámica social	
2.6.3. La dotación de medios de personal y gestión	
2.6.4. Las edificaciones dispersas en el municipio	
2.6.5. Subdivisión en zonas para el desarrollo del PMIU	
<b>3. OBJETIVOS</b>	<b>24</b>
3.1. OBJETIVOS GENERALES	24
3.2. OBJETIVOS PARTICULARES	24
<b>4. ESTRATEGIAS</b>	<b>25</b>
<b>4.1. ESTRATEGIAS DE INSPECCIÓN PREVENTIVA</b>	<b>25</b>
4.2. ESTRATEGIAS DE INSPECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE	25
4.3. PRIORIDADES DE INTERVENCIÓN	25
<b>5. PROPUESTAS</b>	<b>26</b>
5.1. LÍNEAS DE ACTUACIÓN	26
5.2. ZONIFICACIÓN Y RECORRIDOS DE INSPECCIÓN	27
5.3. MEDIOS PARA LA INSPECCIÓN	28
5.3.1. El inventario de Edificaciones en Suelo No Urbanizable	
5.3.2. Otros estudios o inventarios y/o registros de edificaciones en Suelo Urbano	
5.3.3. Medios Humanos	
5.3.4. Medios técnicos	
5.4. ORGANIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN	30
5.4.1. Esquema Organizativo	
5.4.2. Principios Generales de organización	
5.4.3. Organización del personal adscrito a la inspección	
5.5. METODOLOGÍA DE LA INSPECCIÓN	33



<b>6. PLAN DE ETAPAS</b>	<b>36</b>
6.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	36
6.2. FASES DE EJECUCIÓN	36
6.3. PROGRAMACIÓN TEMPORAL	39
<b>7. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL</b>	<b>40</b>
7.1. SEGUIMIENTO Y CONTROL	40
7.1.1. Registro de Inspección Urbanística	
7.1.2. Informes de Evaluación	
7.2. CONTROL DE LAS ACTUACIONES	41
7.3 EVALUACIÓN DE CUMPLIMIENTO	42
7.3.1. Evaluación de la Inspección Preventiva	
7.3.2. Evaluación de la Resolución de Expedientes	
7.3.3. Evaluación y análisis de los Recorridos de Inspección	
7.3.4. Evaluación del plazo de ejecución	
<b>ANEXOS</b>	<b>43</b>
ANEXO I. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	44
<b>INFORMACIÓN PLANIMÉTRICA</b>	<b>46</b>



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202117411
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11		Fecha: 22/11/2021 Hora: 12:11 Und. reg:1000





CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11	ENTRADA: 202117411 Fecha: 22/11/2021 Hora: 12:11 Und. reg:1000





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202117411
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021		Fecha: 22/11/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33		Hora: 12:11
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11		Und. reg:1000

CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3



# Plan Municipal de Inspección Urbanística

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. ESTRUCTURA DEL PLAN MUNICIPAL 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 el fin 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. Objetivos.
2. Estrategias.
3. Propuestas de Inspección. Plan de Etapas.
4. Programa de Seguimiento y Control.

## 2. MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1. 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 innecesariedad.
  - 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 regulan los Planes Municipales de Inspección Urbanística vienen recogidas tanto en el artículo 168, y Capítulo IV del Título VI, artículos 179 y siguientes, de la LOUA, así como en el desarrollo reglamentario según lo dispuesto en el RDU, en su Capítulo IV del Título I.



**LOUA:**

**Artículo 168. Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución**

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley.
- b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
- c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en esta Ley.
- d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

2. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado 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 urbanística, de conformidad con la normativa estatal al respecto.

3. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en esta Ley, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a) La vigencia de ordenación urbanística idónea conforme a esta Ley para legitimar la actividad de ejecución.
- b) La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.
- c) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución o resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa conforme a esta Ley.

**CAPÍTULO IV**

**La inspección urbanística**

**Artículo 179. Naturaleza y funciones de la inspección**

1. La inspección para la protección de la ordenación urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo y del subsuelo se ajustan a la legislación y ordenación urbanística y, en particular, a lo dispuesto en esta Ley.

2. Los municipios y la Consejería con competencias en materia de urbanismo deben desarrollar dichas funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y de la cooperación y colaboración interadministrativas.

3. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad. Están facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento de planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos en realización a la legislación y ordenación urbanística aplicables y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Tanto las Administraciones públicas como los particulares están obligados a prestarles la colaboración que precisen.

La negativa no fundada a facilitar la información solicitada por los inspectores, en especial la relativa al contenido y los antecedentes de los pertinentes actos administrativos, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria.

Los inspectores ejercerán sus funciones provistos de un documento oficial que acredite su condición.

4. La inspección tiene como fines prioritarios:

- a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística.
- b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, regulada en esta Ley, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.
- c) Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de la ordenación urbanística.



- d) Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística.
- e) Colaborar con las Administraciones competentes, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllas hayan acordado.
- f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquéllas que le sean asignadas reglamentariamente.

### Artículo 180. Visitas y actas de inspección

1. Toda parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otra de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que se estimen oportunas. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción urbanística, el inspector se lo advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes.
2. Las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en las mismas.
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 éstas se hayan extendido.

RDU A:

### 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 extendido.

### 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 entiendan 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 organización competencial de la Inspección Urbanística, y por tanto tener en consideración lo establecido en el correspondiente Plan General de Inspección del Territorio y Urbanismo en vigor y que se apruebe por la Comunidad Autónoma en el ejercicio de sus competencias exclusivas en materia de protección de la legalidad urbanística, que incluyen, en todo caso, la inspección 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 la LOUA (Títulos VI y VII) así como la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Título III) 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.

Siendo de aplicación con carácter supletorio el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, hasta tanto no se produzca su completo desplazamiento por el desarrollo reglamentario autonómico.

## 2.2. MARCO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

La Ordenación Urbanística y territorial vigente en Andalucía, la provincia de Granada, y en concreto en el municipio de Las Gabias, 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.

### 2.2.1 Marco Urbanístico

El planeamiento urbanístico que resulta de aplicación en el municipio es:

Planeamiento General. El municipio de Las Gabias cuenta con Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias:

El Documento PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Las Gabias fue aprobado el 27 de noviembre de 2009, y publicado en el B.O.P. de Granada el 4 de enero de 2010.

Se trata de un documento que se encuentra adaptado a las determinaciones reguladas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, respecto a la ordenación estructural exigida para las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

### 2.2.2 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 Las Gabias se deben tener en cuenta:

### 2.2.2.1 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), Las Gabias se encuentra en un Sistema Polinuclear de Centros Regionales, e incluido en el Dominio Territorial “Sierras y Valles Béticos”.

Con respecto a esta zonificación, debemos considerar según el POTA:

“Las depresiones intrabéticas están formadas por una serie de hoyas (...), vega de Granada) en las que se concentran los principales espacios para los aprovechamientos agrícolas y en los que, consiguientemente, se localizan varios de los principales elementos del sistema urbano penibético (...) y el Centro Regional de Granada). Ello, unido a la función de estas depresiones como pasillo para las comunicaciones, determina un más alto grado de presión de los usos urbanos e infraestructurales, especialmente, en el caso de la Vega de Granada en la que los fértiles suelos agrícolas dedicados al regadío entran en fuerte competencia con los procesos de desarrollo metropolitano.”

“Dentro del dominio es necesario resaltar la singularidad que aporta el conjunto montañoso de Sierra Nevada, en las provincias de Granada y Almería, ha de ser considerado como un espacio estratégico para el conjunto de Andalucía.

Sus valores ecológicos, que le hacen ser reconocido como uno de los más emblemáticos espacios naturales protegidos de la Península Ibérica, surgen de su singularidad como el área de alta montaña alpina más meridional de Europa. Ello le ha permitido desarrollar, de manera compatible con la conservación ambiental, las actividades del turismo de nieve que se configura como una especialización fundamental para el conjunto del sector turístico en Andalucía.

Por todo ello, desde la ordenación del territorio, Sierra Nevada ha de ser entendida como una pieza singular de Andalucía en la que ha de ponerse en práctica un modelo de desarrollo sostenible ejemplar que garantice la conservación de recursos, el aprovechamiento de las potencialidades económicas y la mejora de la calidad de vida de las poblaciones locales de su entorno.”

- Respecto del Esquema Básico de Articulación Regional (Plano 02 del POTA), Las Gabias se encuentra dentro del área de afección de un Eje de Articulación Regional.

- Respecto de las Unidades Territoriales (Plano 04 del POTA), Las Gabias se encuentra en la Unidad Territorial “Unidades de los Centros Regionales”, dentro de la Unidad Territorial “Centro Regional de Granada”; clasificándose en la jerarquía del sistema de ciudades como “Centro rural o pequeña ciudad 2”.

El modelo territorial del POTA sitúa a Las Gabias en las Unidades de los Centros Regionales, las cuales se corresponden con los ámbitos de las estructuras urbanas que conforman los Centros Regionales de algunas poblaciones como es Granada (inserta en la Depresión Intrabética). Los Centros Regionales han de desempeñar el primer nivel de especialización funcional gracias a la localización de servicios y dotaciones cuyo ámbito de cobertura sea regional o provincial. La dimensión poblacional de estas unidades obliga a prestar especial atención a la organización funcional interna de servicios y equipamientos con el objeto de lograr una accesibilidad equivalente, que habrá de lograrse tanto por una distribución espacial adecuada como por el cumplimiento de estándares.

### 2.2.2.2 Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada.

El municipio de Las Gabias está no se encuentra recogido en ninguno de los Espacios Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada.

### 2.2.2.3 Plan Subregional. Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional.

A Las Gabias le afecta el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG)

- Respecto de las Zonas Sometidas a Restricción de Usos y Transformaciones, (Plano ORD-3 del POTAUG), gran parte del término municipal de Las Gabias se encuentra grafiado como “Zonas de alto valor productivo”, dentro de las Zonas Protegidas por sus Valores Productivos.

- Respecto de las Zonas Sometidas a Vinculación de Usos (Plano ORD-4 del POTAUG), una franja del térmi-



no municipal de Las Gabias se encuentra grafiada como “Zonas de reserva de suelo para espacios libres públicos”, dentro de las Zonas Vinculadas a Espacios Libres Públicos y Dotaciones de Interés Supramunicipal. En este mismo plano, dentro de las Zonas de Ordenación Concertada, encontramos una zona de Las Gabias grafiada como “Zona de ordenación concertada Aeródromo de Armilla”.

- Respecto de las Zonas Objeto de Mejora y Regeneración Ambiental y Paisajística (Plano ORD-5 del PO-TAUG), Las Gabias se encuentra grafiado con los Objetivos Ambientales: Obtención de nuevas formaciones boscosas en masa o en pasillo (FBN) y Fomento de láminas de agua de pequeña entidad (LDA), dentro de las Zonas a Cualificar Ambiental y Paisajísticamente de Interés para la Aglomeración.

### 2.2.3 Clases de suelo y afecciones.

La clasificación de suelo y afecciones territoriales que a continuación se relacionan se entenderán 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 tanto a lo dispuesto en el documento PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS como en la legislación de aplicación, la clasificación urbanística a tener en cuenta es:

#### 1. SUELO URBANO

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística (artículo 45 de la LOUA y artículo 4.1 del Decreto 11/2008 de 22 de enero), e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

Suelo Urbano Consolidado

Suelo Urbano No Consolidado

#### 2. SUELO URBANIZABLE

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística (Artículo 47 de la LOUA y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero) integrado en el plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- Suelo Urbanizable Ordenado
- Suelo Urbanizable Sectorizado
- Áreas de Planeamiento en Transformación (APT)

#### 3. SUELO NO URBANIZABLE

Delimitado de acuerdo con los con los requisitos marcados por la legislación aplicable (Artículo 46 de la LOUA y artículo 4.3 del Decreto 11/2008 de 22 de enero), e integrado en el plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

A- Especial Protección por planificación territorial o urbanística

B- Especial Protección por legislación específica

C- Carácter natural o rural

A continuación se incluyen las referencias específicas para cada una de las anteriores categorías:

#### A - Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística

En el Planeamiento supramunicipal (POTAUG) se recogen los elementos y ámbitos sometidos a alguna protección regulada en el mismo:

Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada

(Preceptos que determinan las afecciones del modelo territorial)

ORD-1. MODELO TERRITORIAL

Zonas sometidas a restricción de usos y transformación



Por valores productivos

- *Excepcional valor productivo. Artículo 3.35, 3.38*

## ORD-2. ESTRUCTURA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL

Red viaria de la aglomeración urbana de Granada

Red viaria de nivel nacional regional

- *VNR-1: Circunvalación de la aglomeración urbana de Granada. Artículo 2.19*

Red viaria de nivel de la aglomeración

- *VAU-05: Acceso segunda circunvalación. Granada por Churriana. Artículo 2.28*
- *VAU-08: Ronda Suroeste. Artículo 2.31*

## ORD-2.1. ORGANIZACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Organización funcional del sistema de espacios libres. Artículo 2.87

- *Río Dílar. Artículo 2.94*
- *Suelo afectado al sistema de espacios libres en la categoría de espacios lineales. Artículo 2.104*

## ORD-3. ZONAS SOMETIDAS A RESTRICCIÓN DE USOS Y TRANSFORMACIONES

### Zonas protegidas por sus valores naturales, ambientales y/o paisajísticos

Red hídrica de la aglomeración

- *Red hídrica principal. Artículo 3.8*
- *Red hídrica secundaria. Artículo 3.10*
- *Suelo afectado a la red hídrica principal. Artículo 3.11, 3.13*

Zonas protegidas por sus valores productivos

- *Zonas de excepcional valor productivo. Artículo 3.35*
- *Zonas de alto valor productivo. Artículo 3.36*

## ORD-4. ZONAS SOMETIDAS A VINCULACIONES DE USOS

- *Suelo con fuertes restricciones a la urbanización por su excepcional valor productivo*

Zonas vinculadas a espacios libres públicos y dotaciones de interés supramunicipal

- *Zonas de reserva de suelo para espacios libres públicos. Artículo 4.11*

Límites singulares al crecimiento urbano

- *Límites singulares al crecimiento urbano. Artículo 4.32*

## B - Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

Así mismo, de las diferentes legislaciones sectoriales y tramitaciones específicas, quedan las siguientes categorías sometidas a protección por AFECCIONES A LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

- *Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, que, en seguimiento de la Ley 22/1974, de 27 de junio, y su Reglamento, Real Decreto 2.876/1978, de 3 de noviembre, que vienen a completarse con el Reglamento que define el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 87/1998, de 4 de agosto) y sobre la definición y delimitación de las vías pecuarias (BOE Y BOP del año 1969) para el término de Las Gabias.*

- *Ley de Aguas*

*Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de Aguas*

*La Ley de Aguas establece un dominio público y en su artículo 6: zonas de servidumbre de 5 metros a cada lado de los cauces y una zona de policía (100 metros a cada lado del cauce) donde están condicionados los usos a autorizaciones de la administración competente.*



- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía

La Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, que regula el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía, determinando su titularidad y estableciendo los procesos de planificación, proyección, construcción, financiación, conservación y explotación de la misma, así como las normas sobre su uso, protección y defensa.

Las protecciones de las carreteras se establecen en cuatro zonas, regulándose para cada una de ellas obras, actividades y usos. La zonificación anteriormente referida es la siguiente:

- Zona de dominio público constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de anchura en autopistas y vías rápidas, y de 3 m en el resto de las carreteras.
- Zona de servidumbre correspondiente a dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de

**Cuadro Nº 2 Vías pecuarias**

Denominación	Anchura legal	Deslinde
Colada del Camino Real	15 m	Parcial (2)
Colada del Llano Llevas	Ancho legal variable	
Colada del Camino de la Costa	10 m	Parcial (1)
Colada del Ramal de Enlace	Ancho legal variable	Sí

la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m en el resto de las carreteras, medidas sobre las citadas aristas.

- Zona de afección constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas exteriores a las aristas de la explanación a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 m en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas; Línea límite de edificación a ambos lados de las carreteras desde la cual, y hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 25 m en el resto.

- Para los caminos agrícolas y aquellas vías que destinadas al tránsito no se encuentren incluidas en las categorías definidas en la red de carreteras, establece que cuando por razones especiales se estime necesaria la protección de determinados caminos de servicio y vías de titularidad pública, la Consejería competente en materia de carreteras podrá dictar las disposiciones necesarias para la aplicación de los mismos de las normas sobre uso y defensa de las carreteras en ellas contenidas.

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, que establece especial protección por legislación de patrimonio histórico, que incluirá los Bienes de Interés Cultural y Bienes de Catalogación General, incoados y declarados, Zonas de Servidumbre Arqueológica declaradas y bienes incluidos en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Históricas Andaluz.

### C - Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

- Se considera necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

- Es necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

- Es necesario la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.



### Cuadro Nº 3 Carreteras de titularidad autonómica

Código	Recorrido
A-338	De Granada a Alhama de Granada
A-385	De Otura a Santa Fe por La Malahá

## 2.3. ANÁLISIS DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Se parte, para este análisis, del Estudio de Edificaciones Existentes redactado por la Excm. Diputación de Granada con fecha de abril de 2019, incluido en el programa de concertación 1215-I “Inventario de Edificaciones en Suelo No Urbanizable” concedido a este Ayuntamiento.

En dicho documento nos encontramos con un total de 439 edificaciones.

Estas edificaciones se encuentran ejecutadas sobre todo el territorio concentrándose principalmente en la zona de Vega de Las Gabias (Zonas 2 y 3 en planimetría), así como en las márgenes del Río Dílar (Zona 2 en planimetría).

## 2.4. 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 Las Gabias, 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. Sin perjuicio de lo anterior, y en los casos que se requieran, por falta de medios o especificidad del procedimiento, los informes necesarios en esta labor o procedimientos, pueden ser auxiliados, en el marco de sus competencias, por la Excm. Diputación de Granada.

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, sin que exista 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 Las Gabias cuenta con el auxilio específico de la Excm. Diputación de Granada, mediante convenio específico 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 tanto el informe emitido por el técnico municipal como aquel que en su caso se emita por el personal técnico de la Excm. Diputación de Granada a los oportunos efectos.

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

o Estos procedimientos están igualmente amparados por el citado convenio.

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 una sola 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, la insuficiencia de personal, máxime en municipios de las dimensiones del que nos ocupa, en las que el personal es muy escaso para todas las labores necesarias a desarrollar en él.

## 2.5. 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 licencias de obras que se conceden, y por tanto su desarrollo no es controlado durante su ejecución, siendo solo este seguimiento realizado en determinadas ocasiones en las que las edificaciones requieren de trámites posteriores (como Licencia de Primera Ocupación, por ejemplo) cuando se inspeccionan a posteriori.

Con respecto a la ejecución de obras sujetas a Declaración Responsable, únicamente se tiene constancia de la descripción de las obras que hace cada promotor en el documento, dada la innecesidad de presentar a priori otra documentación que la propia Declaración Responsable, por lo que, la exactitud o no de lo ejecutado con respecto a la descripción es difícilmente constatable.

Este Plan Municipal de Inspección Urbanística propone realizar una labor de inspección aleatoria a algunos expedientes, de tal forma que se compruebe la documentación que obra en poder del promotor, así como las obras ejecutadas, contrastándolas con la descripción realizada en la solicitud.

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

Estudiadas las zonas de suelo incluido en la categoría de SNU de Especial Protección por Legislación Específica, nos encontramos con que no existen edificaciones construidas sobre los suelos que engloban esta categoría (excepto en las zonas Entorno BIC protegidas por la Ley de Patrimonio Histórico), dado que la legislación que le afecta al municipio en este sentido son las leyes:

- Ley de Vías Pecuarias
- Ley de Aguas
- Ley de Carreteras
- Ley de Patrimonio Histórico

No existe, por tanto, ninguna legislación que delimite un ámbito protegido más allá de las zonas de servidumbre o influencia que establecen las citadas leyes, así como Bienes Inmuebles concretos declarados o incoados BIC y sus entornos.

### 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 que son muy numerosas las edificaciones construidas sobre los distintos suelos que engloban esta categoría.

Encontramos los siguientes ámbitos de protección en Suelo No Urbanizable de Especial Protección Planificación Territorial o Urbanística que debemos tener en cuenta a los efectos del presente Plan Municipal de Inspección Urbanística:

*I.- Suelo no urbanizable protegido por su excepcional valor productivo. Vega de Las Gabias.*

*II.- Suelo no urbanizable protegido adscrito al sistema de espacios libres urbanos. Río Dílar.*

Se deberá 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 orden jurídico perturbado.

#### D. Problemas respecto del Suelo Urbano

En el núcleo urbano, por regla general, las obras que se llevan a cabo cuentan con su correspondiente licencia de obras. A pesar de esto, debido a la escasez de medios que posee el Ayuntamiento, a los efectos de controlar la ejecución de las obras en marcha, existe, en algunos casos, la práctica de la realización de obras de pequeña escala de reforma de edificaciones existentes sin pedir autorización.

Por otra parte, en aquellas actuaciones sujetas a Declaración Responsable, no existe un control acerca de las obras efectivamente ejecutadas más allá de la descripción realizada por el promotor en cada caso.

No existe esta problemática en cuanto a las obras de naturaleza mayor, ya sea una vivienda u otro tipo de edificación, ya que, por necesidades legales de escritura e inscripción en el Registro de la Propiedad, sería inviable poder realizarlas sin solicitar licencia de obras.

Para evitar o disminuir la realización de distintas obras sin licencia, se deberá realizar por parte del Ayuntamiento una labor de concienciación y educación hacia los habitantes del municipio, así como intentar aumentar los medios humanos del Ayuntamiento en estas tareas de control de las distintas obras que se realicen dentro del suelo urbano.

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

#### E. Problemas respecto del suelo Urbanizable y suelo urbano no consolidado

En algunos sectores de suelo pendientes de desarrollo observamos la presencia de edificaciones, incluso con anterioridad a la aprobación de su planeamiento.

Entre estas edificaciones habrá que distinguir las construcciones que se podrían adaptar fácilmente al planeamiento de desarrollo del sector, de otras que, por razón de escala, uso u otros aspectos, son de difícil incorporación a un desarrollo urbanístico coherente con el sector.

Se deberán estudiar, en el desarrollo de este PMIU, los distintos sectores de Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado, en sus distintos núcleos, para regularizar su situación.

En la misma situación se encuentran los suelos así llamados por el documento PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, "Áreas de Planeamiento en Transformación".

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

Del estudio realizado y de las conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento, se desprende que actualmente no existen problemas puntuales de situaciones de edificaciones que produzcan situaciones medioambientales o contaminantes con el suelo.

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

## 2.6. 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:

### 2.6.1. El planeamiento urbanístico

Estado del planeamiento:

El municipio cuenta con planeamiento urbanístico suficientemente detallado como para establecer un claro régimen urbanístico del suelo.

### 2.6.2. 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.

### 2.6.3. La dotación de medios de personal y gestión

Nos encontramos con un Ayuntamiento pequeño con escaso personal y medios para llevar a cabo esta labor de gestión, de inspección y de control de la actividad urbanística, ya que con el escaso personal y medios que poseen, deben realizar todas las labores propias del Ayuntamiento para su funcionamiento y gestión.

### 2.6.4. 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 abril de 2019.

Nos encontramos con un total de 439 edificaciones.

Estas edificaciones se encuentran ejecutadas sobre todo el territorio concentrándose principalmente alrededor de la zona de Suelo No Urbanizable denominado “Vega de Las Gabias” y de la zona a ambos lados del Río Dílar.

De estas edificaciones, atendiendo al uso de la edificación, se tiene que:

El uso predominante de las edificaciones es el agrícola con un 68,5 %, seguido por el uso residencial con 6,9 % e industrial con un 5,29 %.

El resto de usos son: comercial, residencial-agrícola, caseta animales, recreo, sin uso, público, ganadero, cultural, agrícola-industrial y otros.

Se observa que las que se denominan edificaciones de recreo son segundas viviendas o residencias con carácter ocasional o turísticas.

### 2.6.5. 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 agrupar 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 tres categorías de suelo no urbanizable recogidas en el documento PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias.

Se tienen en cuenta las zonas definidas en el documento PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS calificadas como Urbanizable Ordenado, Urbanizable Sectorizado y Áreas Pendientes de Transformación (APT).

Todo el suelo urbano se agrupa en una única zona 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 5.2 “zonificación y recorridos de inspección”:

#### - Suelo No Urbanizable

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (Áreas arqueológicas y Entornos BIC)*
- Suelo no urbanizable protegido por su excepcional valor productivo. Vega de Las Gabias.*
- Suelo no urbanizable adscrito al sistema de espacios libres urbanos. Río Dílar.*
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.*

#### -Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable Ordenado*
- Suelo Urbanizable Sectorizado*
- Suelo Urbanizable “APT” (Áreas Pendientes de Transformación)*

#### -Suelo Urbano No Consolidado

#### -Suelo Urbano Consolidado



FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202117411
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021		Fecha: 22/11/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33		Hora: 12:11
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11		Und. reg:1000



### 3. OBJETIVOS

Son fines prioritarios, -según lo regulado en la LOUA- de la Inspección Urbanística los establecidos en la legislación de aplicación, artículo 179.4 de la LOUA:

- Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística.
- Concienciar, informar y educar a la población de la necesidad de solicitar y obtener la pertinente licencia o trámite urbanístico correspondiente para la ejecución de las obras.
- Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.
- Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de la ordenación urbanística.
- Informar a las Administraciones y Autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística.
- Colaborar con las Administraciones competentes, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllas hayan acordado.
- Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquéllas que le sean asignadas reglamentariamente.

#### 3.1. OBJETIVOS GENERALES

Estos fines prioritarios 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.

#### 3.2. OBJETIVOS PARTICULARES

Además de los objetivos anteriores, podemos establecer como OBJETIVOS PARTICULARES para el caso de Las Gábias 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 por Legislación Específica.
- Controlar, seguir e inspeccionar las edificaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.
- Controlar, seguir e inspeccionar las edificaciones en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
- Controlar, seguir e inspeccionar las edificaciones en Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado que carezcan de desarrollo urbanístico.
- Controlar, seguir e inspeccionar las edificaciones en Suelo Urbano Consolidado.

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202117411
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021		Fecha: 22/11/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33		Hora: 12:11
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11		Und. reg:1000



## 4. ESTRATEGIAS

### 4.1. 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 urbanística 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.

### 4.2. ESTRATEGIAS DE INSPECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

En un primer lugar, para gestionar y desarrollar la inspección de las edificaciones existentes, se actualizarán los estudios de edificaciones tanto en Suelo No Urbanizable como en Suelo Urbanizable y en 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 al Ayuntamiento del necesario personal técnico, o establecer los convenios de colaboración con la Excm. 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.

### 4.3. 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, 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.
- Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística.
- Edificaciones en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
- Edificaciones en Suelo Urbanizable sin desarrollo urbanístico.
- Edificaciones en Suelo Urbano No Consolidado sin desarrollo urbanístico.
- Edificaciones en Suelo Urbano Consolidado.

PRIORIDADES DE RECORRIDOS	
PRIORIDAD 1	EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
PRIORIDAD 2	EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA
PRIORIDAD 3	EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
PRIORIDAD 4	EDIFICACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN DESARROLLO URBANÍSTICO
PRIORIDAD 5	EDIFICACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN DESARROLLO URBANÍSTICO
PRIORIDAD 6	EDIFICACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO



## 5. PROPUESTAS

Las propuestas del PMIU se desarrollan en base a:

**Líneas de Actuación.** Establecen las diferentes líneas de trabajo a desarrollar dentro del Plan.

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

### 5.1. 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 No Urbanizable

- **SNU de Especial Protección por Legislación Específica.** Será objeto de especial análisis y seguimiento debido a la importancia y especial protección de estos suelos.

Las zonas que presentan algún tipo de protección por Legislación Específica son aquellos entornos BIC o Zonas Arqueológicas protegidas por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. Se les dará una atención prioritaria ya que presentan el más alto grado de protección y que los ámbitos de inspección son reducidos con respecto a todo el territorio del término municipal.

- **SNU de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.** Tendrán un especial seguimiento las edificaciones situadas en los suelos protegidos por el propio planeamiento.

Es la categoría de suelo más sensible respecto al presente Plan, ya que concentra un gran número de edificaciones, según se desprende del Inventario de Edificaciones en Suelo No Urbanizable, destacando el suelo denominado "Vega de Las Gabias", así como las zonas situadas en las márgenes del Río Dílar.

-Se realizará principalmente un análisis de las edificaciones situadas en estos Suelos **No Urbanizables**, que se distribuyen rodeando los distintos núcleos urbanos, con un seguimiento a futuro más exhaustivo de las mismas.

#### - Edificaciones existentes en Suelo Urbanizable.

- **Suelo Urbanizable Ordenado.** El carácter de estos suelos es menos susceptible de irregularidades ya que, por lo general, está formado por parcelas aptas para edificar. No obstante, será objeto de inspección.

- **Suelo Urbanizable Sectorizado.** De igual forma, son suelos en los que no se tiene constancia, a priori, de irregularidades, pero que serán objeto de inspección.

- **"Áreas de Planeamiento en Transformación".** El documento de planeamiento PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS denomina así a los suelos que ya contaban con aprobación (provisional o definitiva) en el momento de aprobación del mismo. Se englobarán dentro de los dos anteriores según se encuentren ordenados o sectorizados.

#### - Edificaciones existentes en Suelo Urbano.

-**Edificaciones en Suelo Urbano No Consolidado.** Existen algunas construcciones, aparentemente residenciales, erigidas dentro de Unidades de Ejecución que no han finalizado su desarrollo, gestión y ejecución. Por tanto habrá que determinar si se encuentran en una situación de infracción de normativa urbanística y, en su caso, se deberá actuar a los oportunos efectos.

Se deberá distinguir entre aquellas edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU - Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS vigente en el municipio y todas aquellas ejecutadas desde su entrada en vigor.

-**Edificaciones en suelo urbano consolidado.** 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.



NIVEL DE PRIORIDAD	LÍNEA DE ACTUACIÓN	
	LÍNEA	DESCRIPCIÓN
PRIORIDAD 1	1.1	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
PRIORIDAD 2	1.2	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA
PRIORIDAD 3	1.3	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
PRIORIDAD 3	1.3	SUELO URBANIZABLE SIN DESARROLLO URBANÍSTICO
PRIORIDAD 4	1.4	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN DESARROLLO URBANÍSTICO
PRIORIDAD 5	1.5	SUELO URBANO CONSOLIDADO

## 5.2. 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.

Las **Subzonas** se referirán a ámbitos concretos dentro de algunas de las zonas, que se corresponderán con Clases y Categorías de Suelo en coordinación con el planeamiento urbanístico vigente, donde se requiere un tratamiento específico y singularizado por existir una problemática definida y diferenciada.

En nuestro caso se distinguen las siguientes **Zonas** desarrolladas en el punto 2.6.5. (Subdivisión en zonas para el desarrollo del PMIU).

Distingimos las siguientes zonas y subzonas, que se desarrollan en la planimetría incluida en el presente Plan:

ZONA	SUBZONA	DESCRIPCIÓN
<b>ZONA 1</b>		
	ENTORNO BIC C	ENTORNO VILLA ROMANA HÍJAR
	ENTORNO BIC 4	ENTORNO CUESTA DE LOS CHINOS
	ÁREA ARQUEOLÓGICA	ÁREA ARQUEOLÓGICA
	ENTORNO BIC B	ENTORNO VILLA ROMANA DE LAS GABIAS
	ZONA DE EXCEPCIONAL VALOR PRODUCTIVO	SUELO NO URBANIZABLE. VEGA DE LAS GABIAS
	SNU CARÁCTER NATURAL O RURAL	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
	PP2 - APT	SUELO URBANIZABLE "ÁREAS DE PLANEAMIENTO EN TRANSFORMACIÓN"
	PP3	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	APT	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	APT	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
	PP6	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANO CONSOLIDADO/NO CONSOLIDADO	HÍJAR
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	URBANIZACIÓN
<b>ZONA 2</b>		
	SNU CARÁCTER NATURAL O RURAL	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
	SNU ADSCRITO AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	RÍO DÍLAR



ZONA	SUBZONA	DESCRIPCIÓN
	SUELO URBANO CONSOLIDADO/NO CONSOLIDADO	GABIA CHICA.
ZONA 3		
	SNU CARÁCTER NATURAL O RURAL	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
ZONA 4		
	SNU CARÁCTER NATURAL O RURAL	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
ZONA 5		
	SUELO URBANO CONSOLIDADO/NO CONSOLIDADO	GABIA GRANDE
	PP-7	SUELO URBANIZABLE

### Zona 1. Plano 3.1.

1ª Entorno BIC B, C Y 4. Entorno de Villa Romana de Las Gabias, entorno de villa romana de Híjar, entorno de cuesta de los chinos.

2ª Área arqueológica

3ª Zona de excepcional valor productivo. Vega de Las Gabias.

4ª Suelo urbanizable sectorizado. PP2-APT, PP3, APT, PP6

5ª Suelo urbano consolidado/no consolidado. Híjar.

6ª Suelo urbano consolidado. Urbanización.

### Zona 2. Plano 3.2.

1ª Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

2ª Suelo no urbanizable adscrito al sistema de espacios libres. Río Dílar

3ª Suelo urbano consolidado. Gábía Chica.

### Zona 3. Plano 3.3.a y 3.3.b.

1ª Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

### Zona 4. Plano 3.4.a y 3.4.b.

1ª Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

### Zona 5. Plano 3.5.a y 3.5.b.

1ª Suelo urbano consolidado y no consolidado. Gabia Grande

2ª Suelo urbanizable. PP7

## 5.3. MEDIOS PARA LA INSPECCIÓN

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

### 5.3.1. 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.

### 5.3.2. 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 No Consolidado.
- Edificaciones fuera de ordenación en Suelo Urbano Consolidado.
- Edificaciones en Suelo Urbano.

Además, el PMIU, en caso de ser necesario, dispondrá de acceso al Registro Municipal de Solares y de Edificaciones Ruinosas, así como a cualquier otro estudio, inventario o informaciones y datos, con objeto de desarrollar, si procede, actuaciones generales o específicas en estos ámbitos.

### 5.3.3. 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.

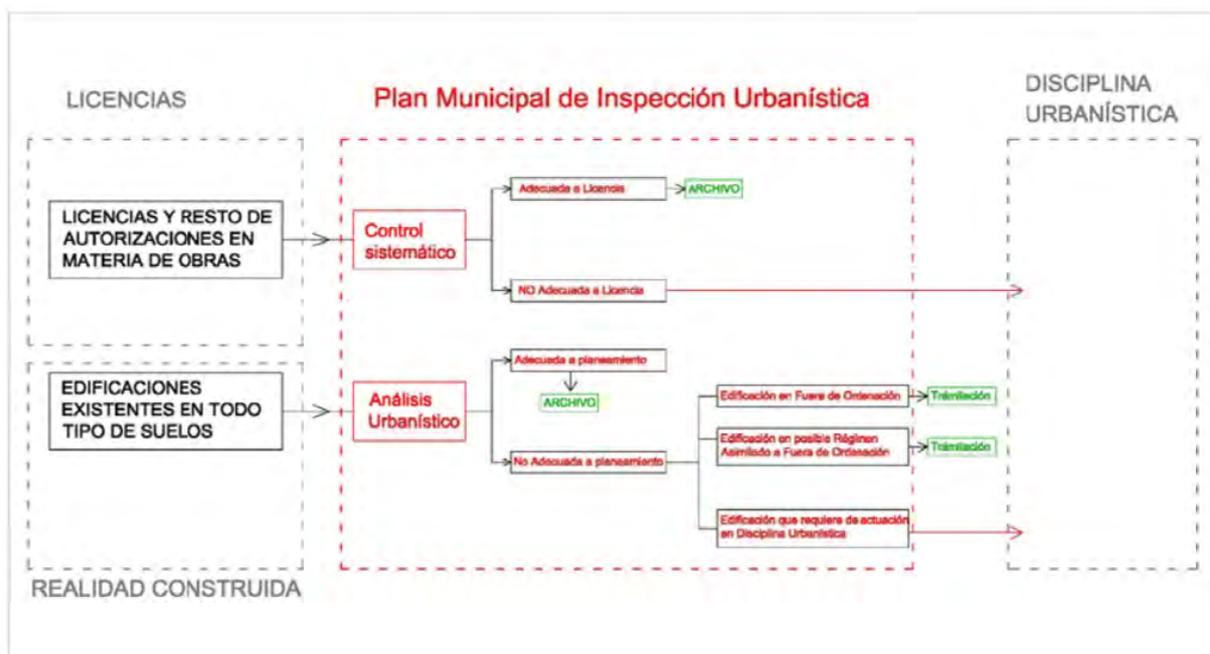
### 5.3.4. Medios técnicos

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.

## 5.4. ORGANIZACIÓN DE LA INSPECCIÓN

### 5.4.1. 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.

#### 5.4.2. 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 describen 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. 179 y siguientes de la LOUA 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 intervienen en los procedimientos, se realiza con carácter extensivo a cualquier agente en el marco de colaboración interadministrativa del art. 92 de la LOUA, o disposición legal que en su momento sea de aplicación.

Para el caso de Las Gábias, el municipio Cuenta con Convenio con la Excm. Diputación de Granada en materia de Disciplina Urbanística, si bien el citado convenio NO incluye la labor inspectora propiamente dicha.

#### Principio de Trabajo Programado

En desarrollo del Art.30 bis. 1. 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 RDUa, o legislación de aplicación.

#### 5.4.3. 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 LOUA 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 RDUa.

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, los resultados del proceso de inspección y 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.

## 5.5. METODOLOGÍA DE LA INSPECCIÓN

### Control sistemático de edificaciones y actuaciones urbanísticas

1. La actuación inspectora se realizará fundamentalmente mediante el procedimiento analítico reseñado anteriormente por 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 algunas 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 fuera 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 la 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



FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202117411
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021		Fecha: 22/11/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33		Hora: 12:11
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11		Und. reg:1000



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

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021	ENTRADA: 202117411
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33	Fecha: 22/11/2021
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11	Hora: 12:11
	Und. reg:1000



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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202117411
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11		Fecha: 22/11/2021 Hora: 12:11 Und. reg:1000



## 6. 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.

### 6.1. 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.

Este programa tiene como objetivo el analizar las edificaciones que existan en esta categoría de SNUEP por Legislación Específica, donde, por su carácter de especial protección, es necesario actuar, con el fin de establecer el 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

Este programa tiene como objetivo el analizar las edificaciones que existan en esta categoría de SNUEP por Planificación Territorial o Urbanística, donde, por su carácter de especial protección, es necesario actuar, con el fin de establecer el 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.

Este programa tiene como objetivo el analizar las edificaciones que existan en esta categoría de suelo, donde, dado su carácter de No Urbanizable, es necesario actuar, con el fin de establecer el régimen jurídico de las edificaciones y, en su caso, actuar conforme a la legislación que corresponda.

#### Programa V. Inspección de Edificaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado

Este programa tiene como objetivo el analizar las edificaciones que existan en los suelos con esta clasificación, en los que será necesario contar con un Plan Parcial de Ordenación para su desarrollo y transformación, y, por tanto, las edificaciones que se realicen, deberán ajustarse a dicho Plan, en caso de encontrarse redactado.

#### Programa VI. Inspección de Edificaciones en Suelo Urbano No Consolidado

Este programa tiene como objetivo el analizar las edificaciones que existan en esta clase de suelo urbano No consolidado SUNC, donde por sus características de colindancia directa al núcleo urbano consolidado 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 VII. Inspección de Edificaciones en Suelo Urbano Consolidado

Este programa tiene como finalidad la inspección de las edificaciones en suelo urbano consolidado SUC, de forma que se puedan detectar y tratar las irregularidades urbanísticas que requieran de su tratamiento.



## 6.2. 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.

Tendrá 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 V, 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.
- Solo 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 V se realizará en el siguiente Orden de Prioridad:





PROGRAMA	SUBZONA DE APLICACIÓN	PRIORIDAD
<b>PROGRAMA I</b> INSPECCIÓN PREVENTIVA	DE APLICACIÓN EN TODAS LAS ZONAS	<b>PRIORIDAD 1</b>
<b>PROGRAMA II</b> INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.	ZONA 3. ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y ENTORNOS BIC	<b>PRIORIDAD 1</b>
<b>PROGRAMA III</b> INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA	ZONA 2. RÍO DÍLAR ZONA 3. VEGA DE LAS GABIAS	<b>PRIORIDAD 2</b>
<b>PROGRAMA IV</b> INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	ZONA 4 ZONA 5	<b>PRIORIDAD 3</b>
<b>PROGRAMA V</b> INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO	ZONA 1 ZONA 2 ZONA 3	<b>PRIORIDAD 4</b>
<b>PROGRAMA VI</b> INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ZONA 1 ZONA 2 ZONA 3	<b>PRIORIDAD 5</b>
<b>PROGRAMA VII</b> INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	ZONA 1 ZONA 2 ZONA 3 ZONA 4	<b>PRIORIDAD 6</b>



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	ENTRADA: 202117411
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11	Fecha: 22/11/2021 Hora: 12:11 Und. reg:1000



### 6.3. PROGRAMACIÓN TEMPORAL

En relación al desarrollo temporal del PMIU para su culminación, aún 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021	
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11	

ENTRADA: 202117411
Fecha: 22/11/2021
Hora: 12:11
Und. reg:1000



## 7. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

### 7.1. SEGUIMIENTO Y CONTROL

#### 7.1.1. 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 responsables de promover la inmediata anotación del contenido de los documentos que emitan en la sección que corresponda al Registro de la Inspección. Un Administrativo adscrito al 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 el miembros de la corporación municipal responsable del 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.

#### 7.1.2. 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.



## 7.2. 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11

ENTRADA: 202117411
Fecha: 22/11/2021
Hora: 12:11
Und. reg:1000



### 7.3 EVALUACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

#### 7.3.1. 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.

#### 7.3.2. 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.

#### 7.3.3. 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.

#### 7.3.4. 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 2021

José Luis Concha Jerónimo  
Arquitecto Colegiado **4931**

Mª del Carmen de Luna Gíménez  
Arquitecta Colegiada **4755**





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11	ENTRADA: 202117411 Fecha: 22/11/2021 Hora: 12:11 Und. reg:1000



## ANEXOS

Es parte integrante del presente Plan Municipal de Inspección Urbanística el siguiente Anexo:  
- Inventario de Edificaciones en Suelo No Urbanizable del T.M. de Las Gabias

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.

CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11	ENTRADA: 202117411 Fecha: 22/11/2021 Hora: 12:11 Und. reg:1000





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11

ENTRADA: 202117411  
Fecha: 22/11/2021  
Hora: 12:11  
Und. reg:1000

CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3



## 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 Las Gábias. 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
- Estudio/ Listado / Inventario de Edificaciones en Suelo Urbano No Consolidado
- Estudio/ Listado / Inventario de edificaciones en Suelo Urbano Consolidado
- Estudio/ Listado / Inventario de Edificaciones Fuera de Ordenación o Asimilado a Fuera de Ordenación en Suelo Urbano Consolidado
- Registro Municipal/ Listado /Inventario de Solares y Edificaciones Ruinosas
- Cualquier otro estudio, listado y/o inventario o información de interés para este PMIU.

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202117411
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021		Fecha: 22/11/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33		Hora: 12:11
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11		Und. reg:1000





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202117411
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021		Fecha: 22/11/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33		Hora: 12:11
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11		Und. reg:1000



## INFORMACIÓN PLANIMÉTRICA

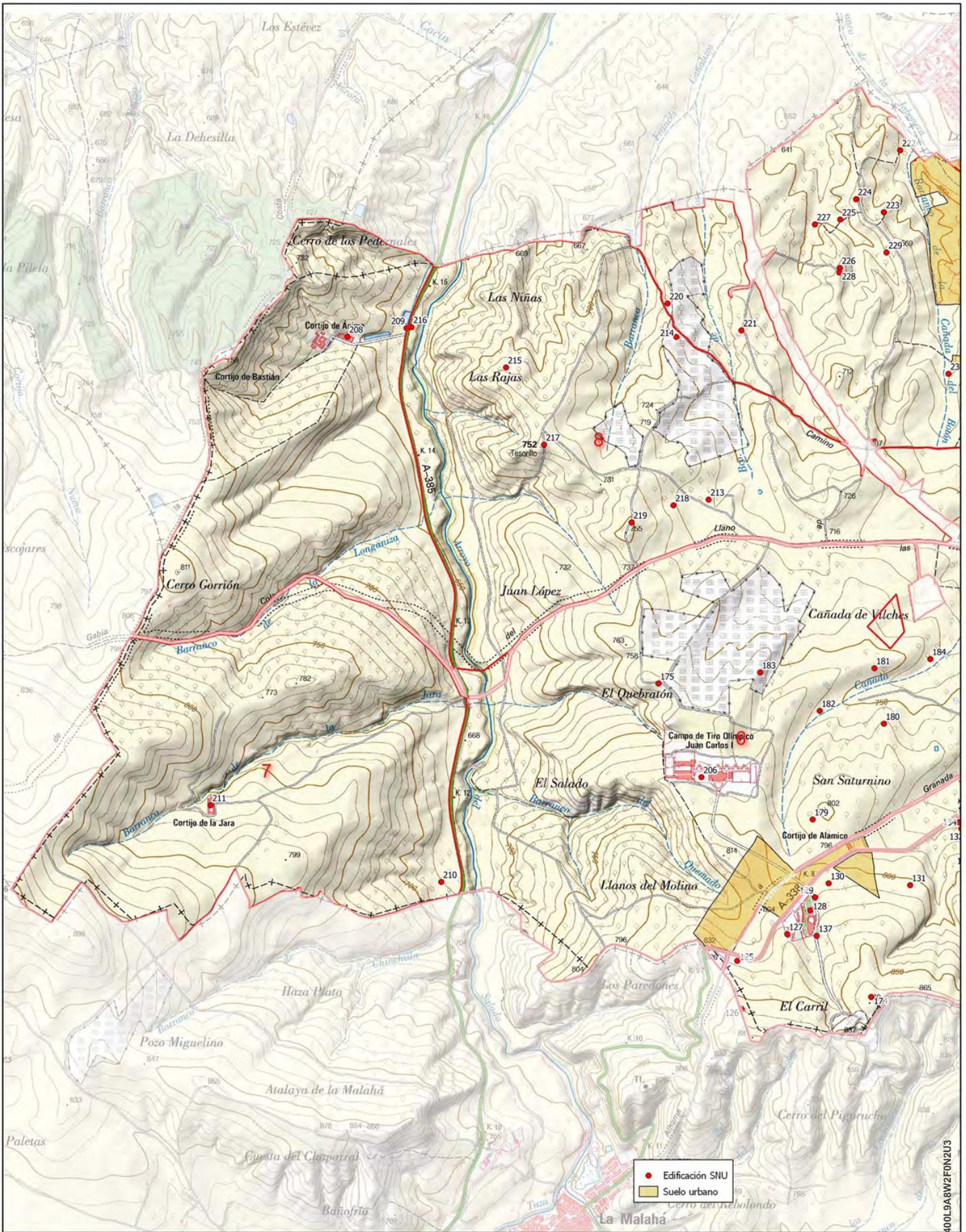
CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202117411
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021		Fecha: 22/11/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33		Hora: 12:11
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11		Und. reg:1000



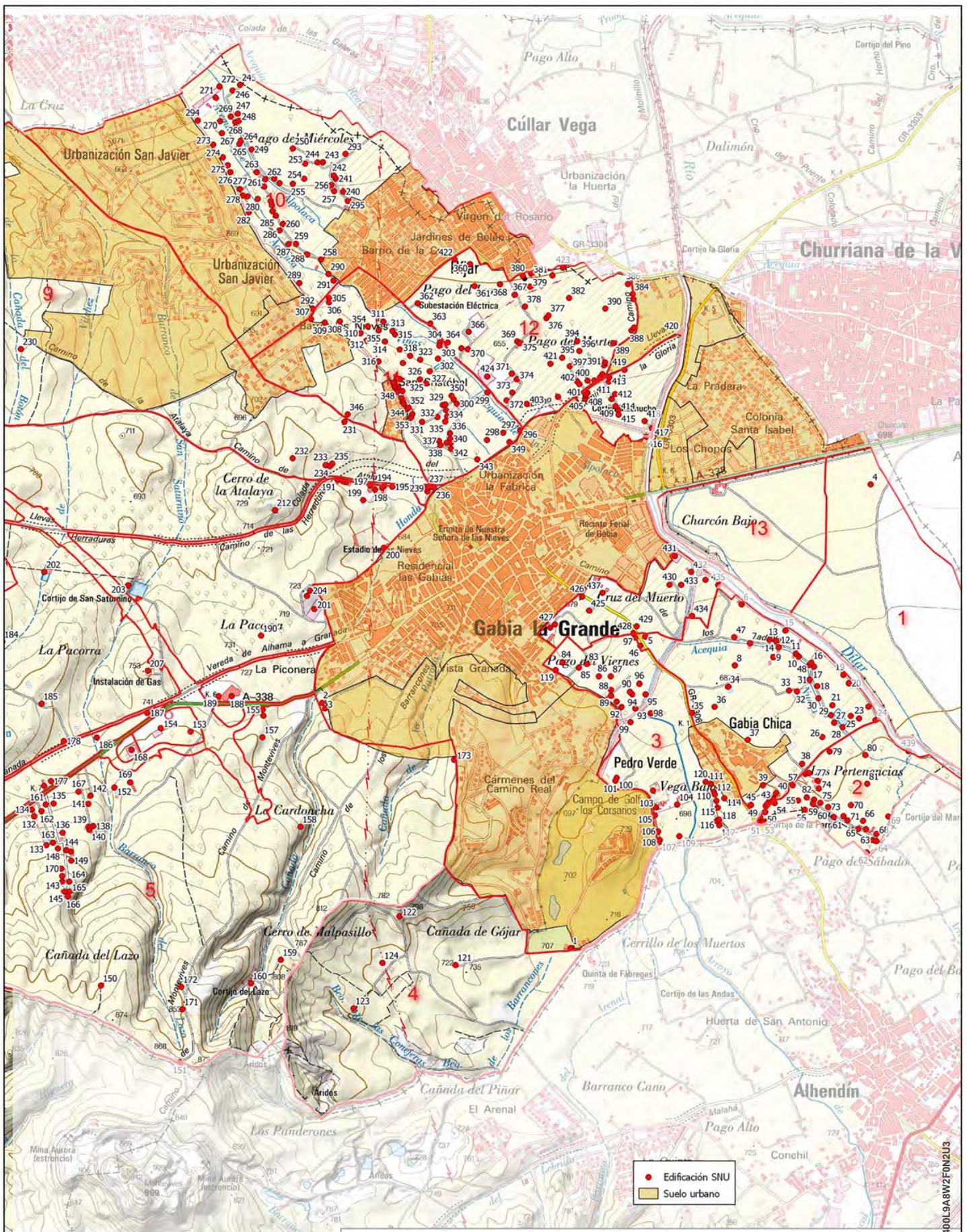


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021  
serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11

ENTRADA: 202117411  
Fecha: 22/11/2021  
Hora: 12:11  
Und. reg:1000






 Delegación de Asistencia a Municipios. Servicio de Asistencia a Municipios. Sección de Urbanismo.

**1.1** Edificaciones en suelo no urbanizable

1:20.000  


CS/E50006E1400L9A8W2F0N2U3


 La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E1400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021  
 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11

ENTRADA: 202117411  
 Fecha: 22/11/2021  
 Hora: 12:11  
 Und. reg:1000



AMBITOS DE PROTECCIÓN DE Bienes Culturales

BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC)  
LEY 14/2007 DE 30 DE NOVIEMBRE DEL PATRIMONIO  
HISTÓRICO DE ANDALUCÍA

- A TORRE EL PUERTO
- B VILLA ROMANA DE LAS GABIAS
- C VILLA ROMANA DE PEÑAT

LEY 14/2007 DE 30 DE NOVIEMBRE DEL PATRIMONIO  
HISTÓRICO DE ANDALUCÍA

- ZONA PROTEGIDA
- ENTORNO

CATÁLOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS  
PARA LA AGLOMERACIÓN URBANA (POTUR)

- CORTIJO
- LG-01 CORTIJO DE LA JARA
- LG-02 CORTIJO DE LA ANIMA

ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BIC/BIEN DE INTERÉS CULTURAL (LEY 14/2007)

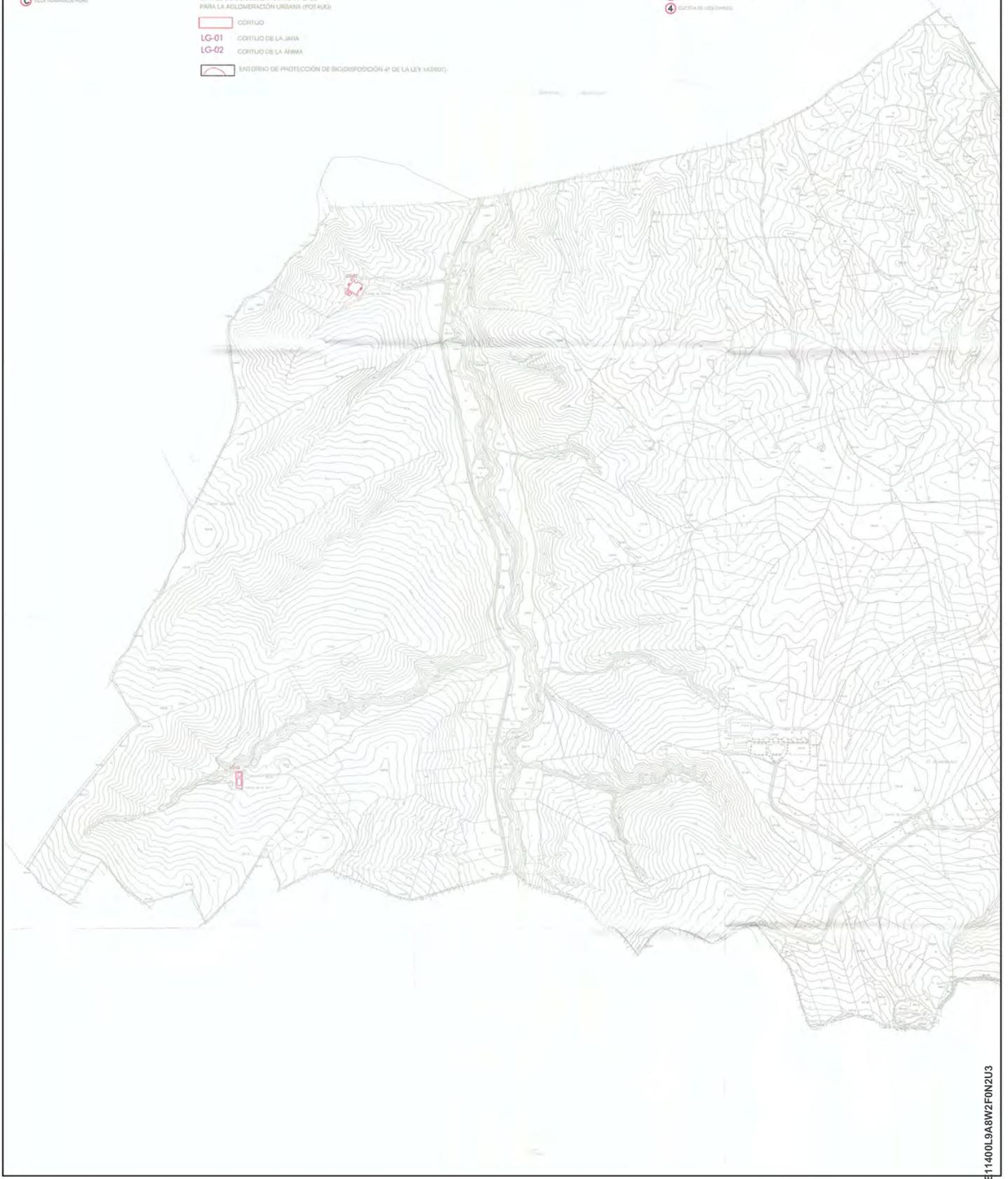
AMBITOS DE PROTECCIÓN DE Bienes Culturales

EDIFICIOS CATALOGADOS EN RNIS DE LAS GABIAS

- EDIFICIO CATALOGADO
- SUELO NO URBANIZABLE  
DE PROTECCIÓN HISTÓRICO ARTÍSTICA

LEY 14/2007 DE 30 DE NOVIEMBRE DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA  
PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE ANDALUCÍA SIN DECLARACIÓN ESPECÍFICA

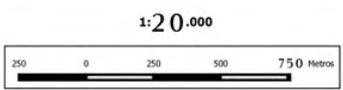
- 1 ERMITA DE LA VIRGEN DE LAS NIÑAS
- 2 IGLESIA PARROQUIAL DE SAN LAZARO
- 3 IGLESIA PARROQUIAL DE SAN LAZARO
- 4 ERMITA DE LOS CHINIS



Delegación de Asistencia a Municipios.  
Servicio de Asistencia a Municipios. Sección de Urbanismo.

## 2.2

Ámbitos y Elementos  
objetos de protección



CSY: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021  
 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11

ENTRADA: 202117411  
 Fecha: 22/11/2021  
 Hora: 12:11  
 Und. reg:1000



**ÁMBITOS DE PROTECCIÓN POR CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES**

BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC)  
LEY 14/87 DE 30 DE NOVIEMBRE DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA

**A** NOMBRE DEL TÍTULO  
**B** NÚMERO DE EDIFICIO  
**C** NÚMERO DE CALLE

LEY 14/87 DE 30 DE NOVIEMBRE DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA

ZONA PROTEGIDA  
ENTORNO

CATALOGO DE ELEMENTOS DE INTERÉS PARA LA AGLOMERACIÓN URBANA (POTAU)

CORTIJO  
LG-01 CORTIJO DE LA JARA  
LG-02 CORTIJO DE LA ANIMA

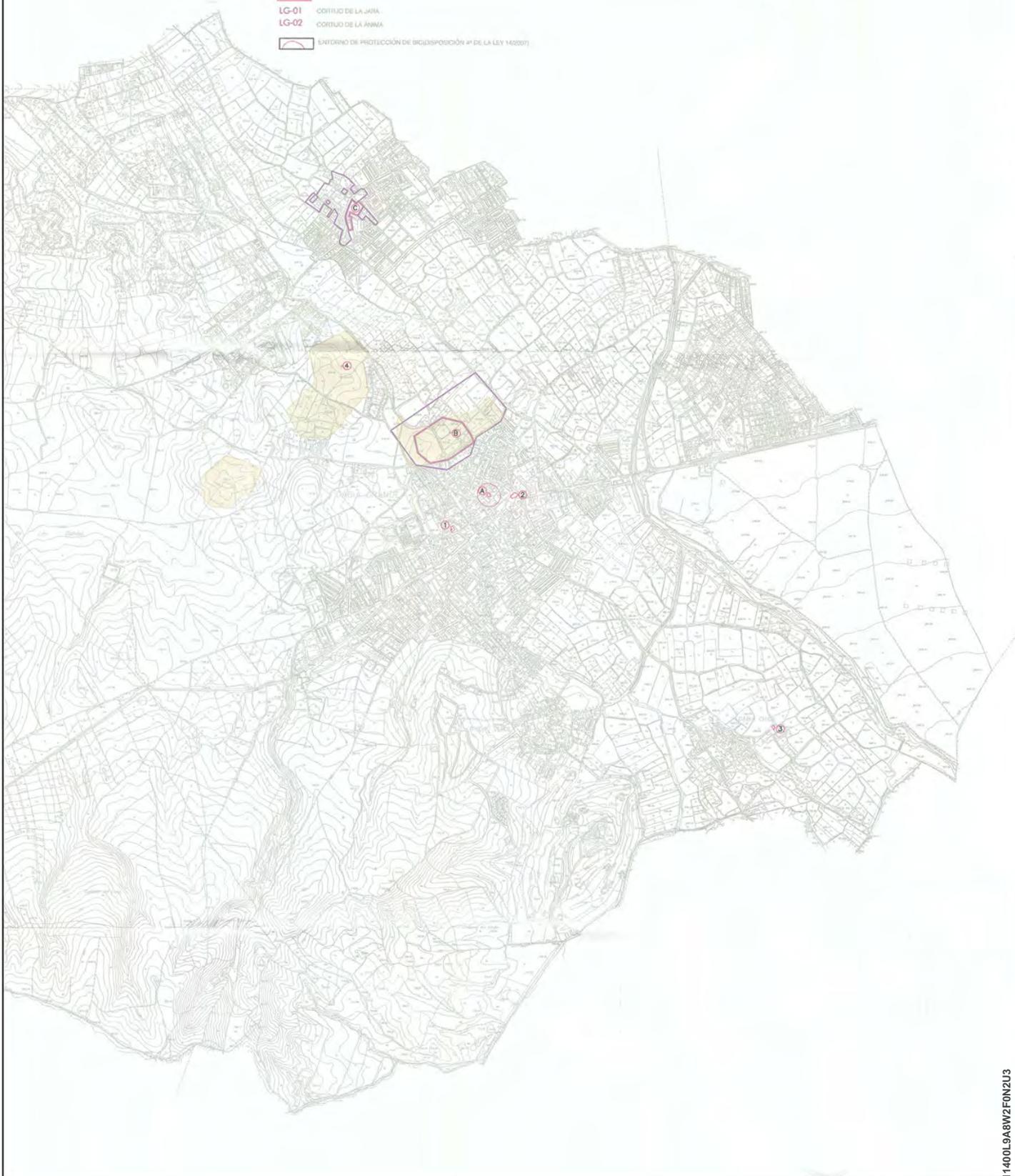
ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BIC (DISPOSICIÓN 4ª DE LA LEY 14/2007)

**ÁMBITOS DE PROTECCIÓN POR PATRIMONIO HISTÓRICO**

EDIFICIOS CATALOGADOS EN NISIS DE LAS GABIAS  
EDIFICIO CATALOGADO  
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HISTÓRICO ARTISTICA

LEY 14/2007, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA  
PATRIMONIO HISTÓRICO ARTISTICO DE ANDALUCÍA SIN DECLARACIÓN ESPECÍFICA

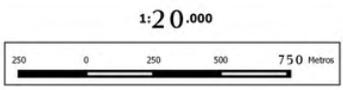
1 ENTORNO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS  
2 EDIFICIO PRINCIPAL DE GRAN LAJARRA  
3 VIVIENDA PARROQUIAL DE GRAN LAJARRA  
4 CUESTA DE LOS ENHES



Delegación de Asistencia a Municipios.  
Servicio de Asistencia a Municipios. Sección de Urbanismo.

# 2.1

## Ámbitos y Elementos objetos de protección



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021  
 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11

ENTRADA: 202117411  
 Fecha: 22/11/2021  
 Hora: 12:11  
 Und. reg:1000



**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA**

- LEY 3/1995 DE 23 DE MARZO DE VÍAS PECUARIAS
- VÍAS PECUARIAS
- VÍAS PECUARIAS (TRAZO URBANO)
- VÍAS PECUARIAS (TRAZO DESUENDADO)
- 1 COLADA DEL CAMINO REAL (ANCHO 15M)
- 2 COLADA DEL LLANO DEL LLEVAS
- 3 COLADA DEL CAMINO DE LA COSTA
- 4 COLADA DEL RAMAL DE ENLACE
- R.D.I. 1/2001 DE 20 DE JUNIO DE AGUAS
- RED HÍDRICA PRINCIPAL
- RED HÍDRICA SECUNDARIA
- LEY 8/2001 DE 12 DE JUNIO DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA
- DOMINIO PÚBLICO Y LÍMITE DE NO EDIFICACIÓN (TIT. J.A.)
- DOMINIO PÚBLICO Y LÍMITE DE NO EDIFICACIÓN (DIR. G.)
- TRAZADO URBANO
- NUEVO VIARIO EJECUTADO RECIENTEMENTE

**SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA**

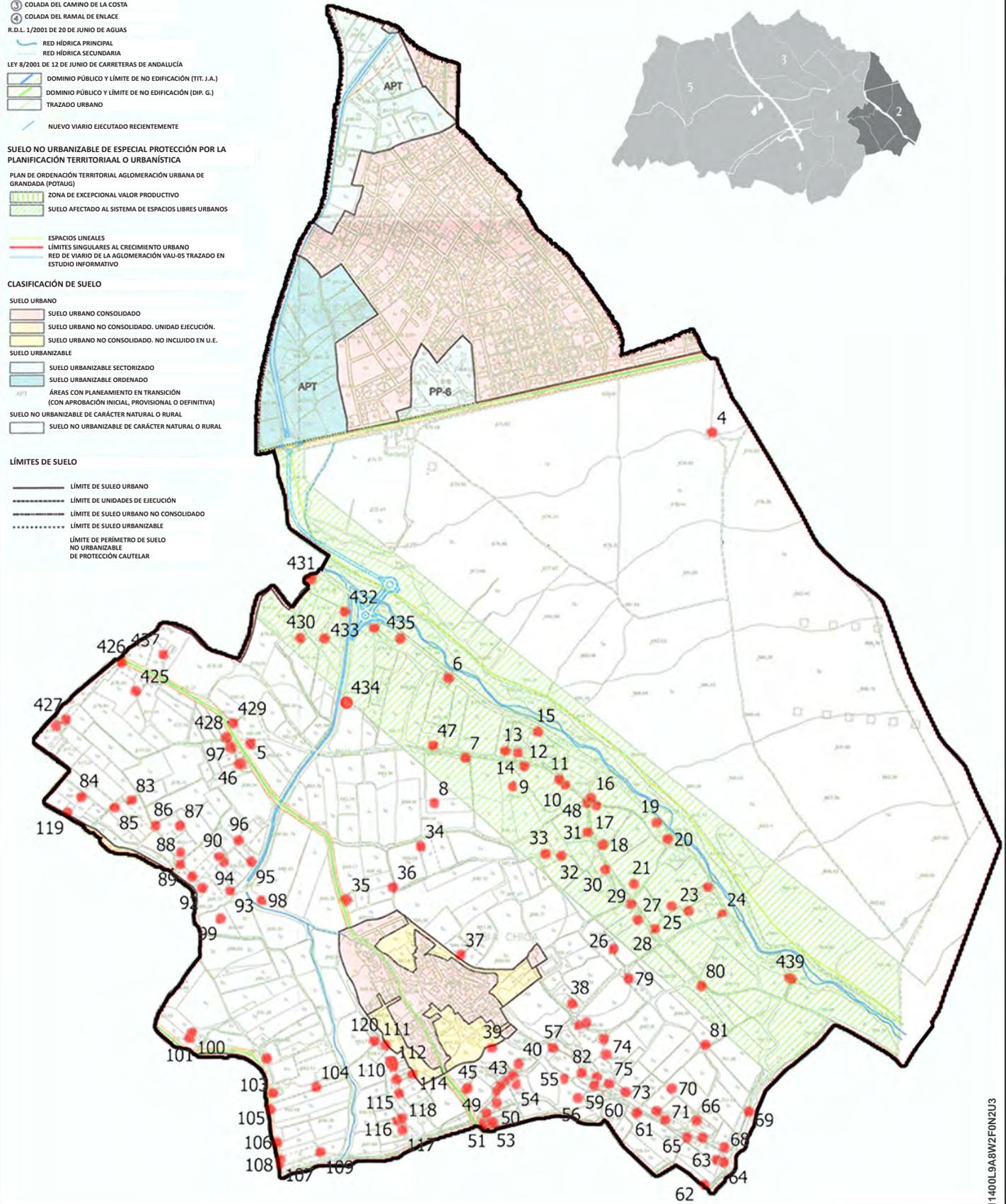
- PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADADA (POTAU-G)
- ZONA DE EXCEPCIONAL VALOR PRODUCTIVO
- SUELO AFECTADO AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES URBANOS
- ESPACIOS LINEALES
- LÍMITES SINGULARES AL CRECIMIENTO URBANO
- RED DE VIARIO DE LA AGLOMERACIÓN VALU-05 Trazado en estudio informativo

**CLASIFICACIÓN DE SUELO**

- SUELO URBANO**
- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDAD EJECUCIÓN.
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. NO INCLUIDO EN U.E.
- SUELO URBANIZABLE**
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- ÁREAS CON PLANEAMIENTO EN TRANSICIÓN (CON APROBACIÓN INICIAL, PROVISIONAL O DEFINITIVA)
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL**
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

**LÍMITES DE SUELO**

- LÍMITE DE SUELO URBANO
- LÍMITE DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- LÍMITE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LÍMITE DE PERÍMETRO DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CAUTELAR



Delegación de Asistencia a Municipios.  
Servicio de Asistencia a Municipios. Sección de Urbanismo.

**3.2**

ZONA 2

1: 10.000



CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3

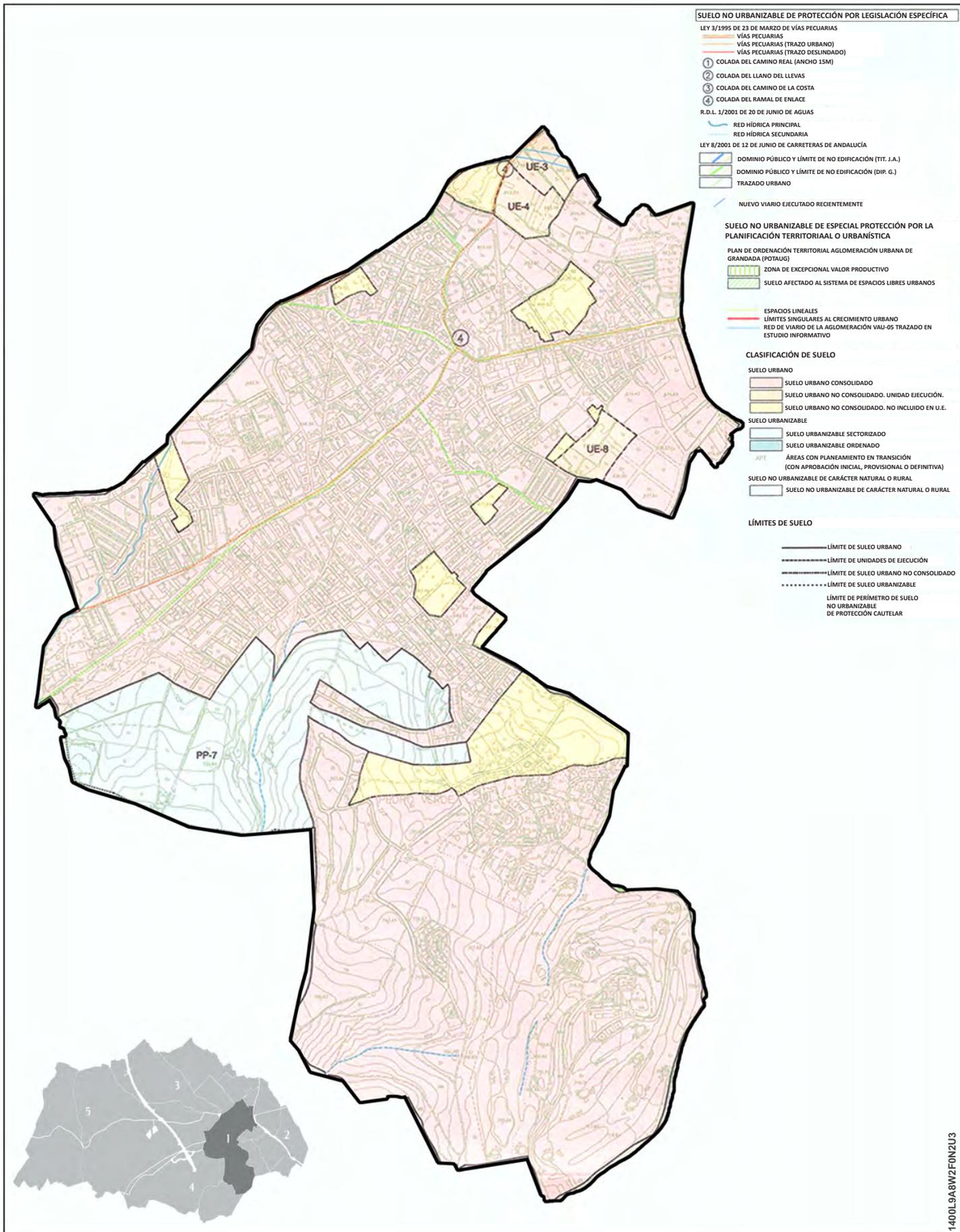


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021  
 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11

ENTRADA: 202117411  
 Fecha: 22/11/2021  
 Hora: 12:11  
 Und. reg:1000



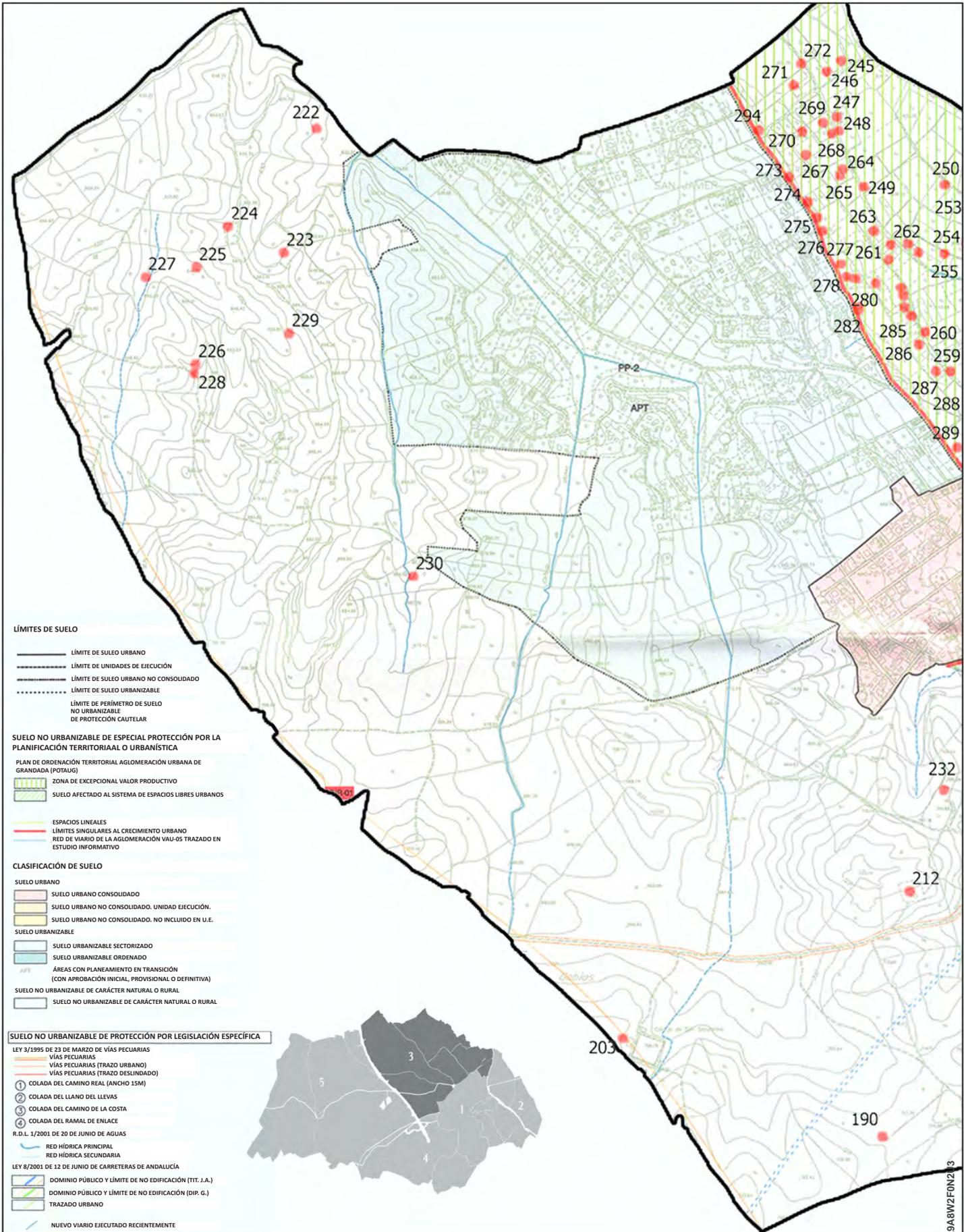


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021  
serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital.O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 22/11/2021 12:12:33  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11

ENTRADA: 202117411  
Fecha: 22/11/2021  
Hora: 12:11  
Und. reg:1000






 La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

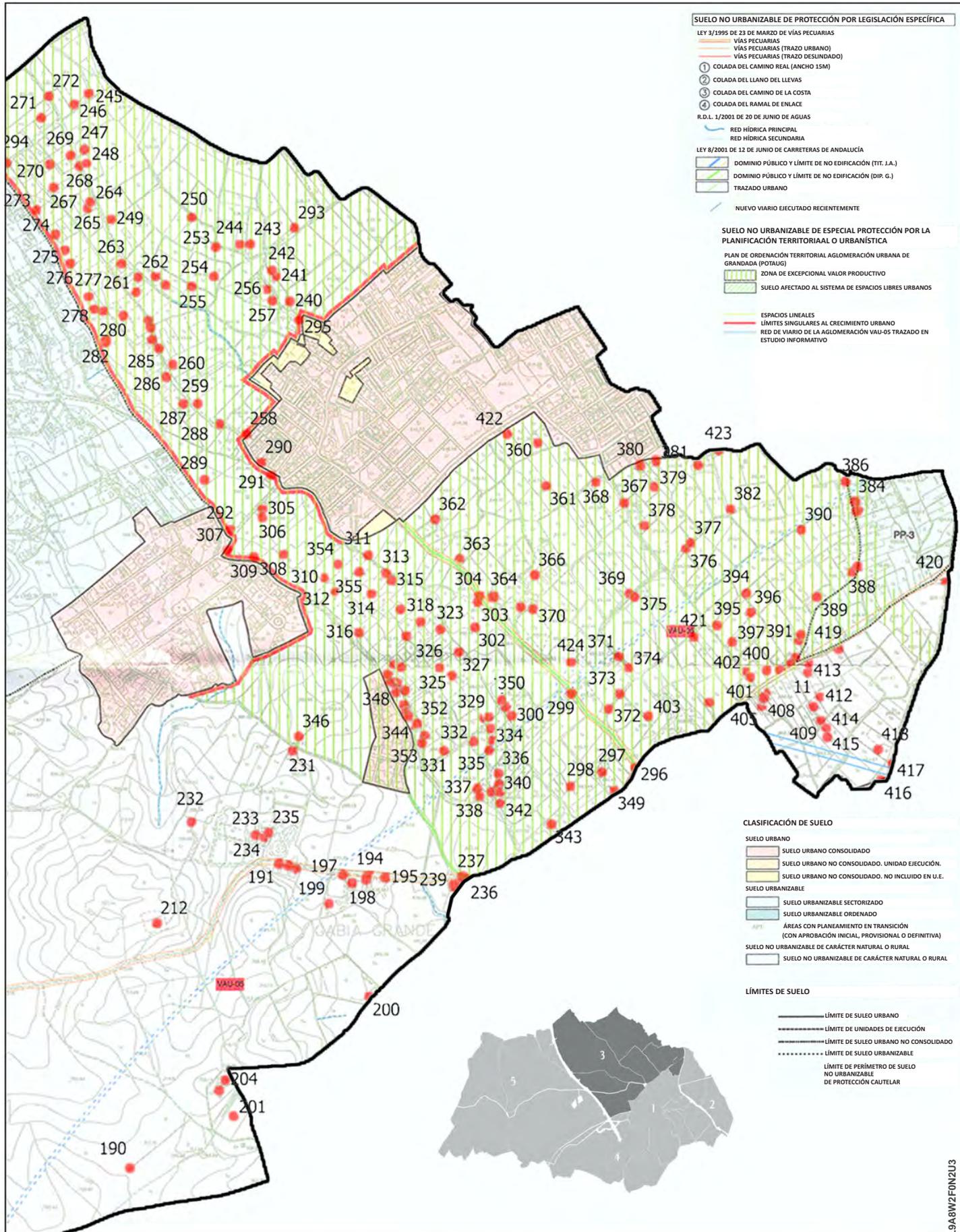
**FIRMANTE - FECHA**

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021  
 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11

ENTRADA: 202117411  
 Fecha: 22/11/2021  
 Hora: 12:11  
 Und. reg:1000



CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3



**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA**

- LEY 3/1995 DE 23 DE MARZO DE VÍAS PECUARIAS
- VÍAS PECUARIAS
- VÍAS PECUARIAS (TRAZO URBANO)
- VÍAS PECUARIAS (TRAZO DESLINDADO)
- 1 COLADA DEL CAMINO REAL (ANCHO 15M)
- 2 COLADA DEL LLANO DEL LLEVAS
- 3 COLADA DEL CAMINO DE LA COSTA
- 4 COLADA DEL RAMAL DE ENLACE
- R.D.L. 1/2001 DE 20 DE JUNIO DE AGUAS
- RED HÍDRICA PRINCIPAL
- RED HÍDRICA SECUNDARIA
- LEY 8/2001 DE 12 DE JUNIO DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA
- DOMINIO PÚBLICO Y LÍMITE DE NO EDIFICACIÓN (TIT. I.A.)
- DOMINIO PÚBLICO Y LÍMITE DE NO EDIFICACIÓN (DIP. G.)
- TRAZADO URBANO
- NUevo VIARIO EJECUTADO RECIENTEMENTE

**SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA**

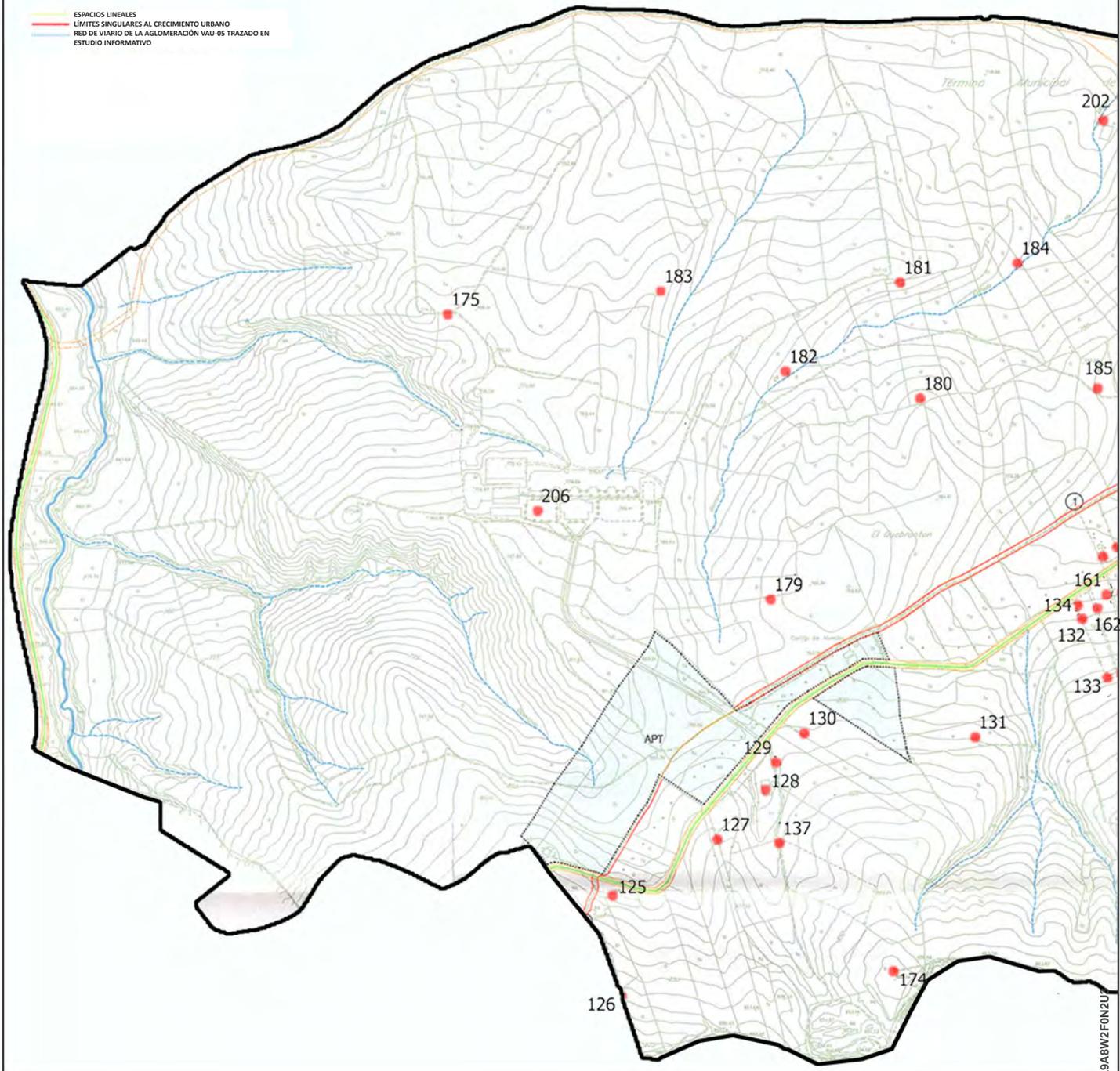
- PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANDADA (POTAUG)
- ZONA DE EXCEPCIONAL VALOR PRODUCTIVO
- SUELO AFECTADO AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES URBANOS
- ESPACIOS LINEALES
- LÍMITES SINGULARES AL CRECIMIENTO URBANO
- RED DE VIARIO DE LA AGLOMERACIÓN VAI-05 TRAZADO EN ESTUDIO INFORMATIVO

**CLASIFICACIÓN DE SUELO**

- SUELO URBANO
  - SUELO URBANO CONSOLIDADO
  - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDAD EJECUCIÓN.
  - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. NO INCLUIDO EN U.E.
- SUELO URBANIZABLE
  - SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
  - SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- APT
- ÁREAS CON PLANEAMIENTO EN TRANSICIÓN (CON APROBACIÓN INICIAL, PROVISIONAL O DEFINITIVA)
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

**LÍMITES DE SUELO**

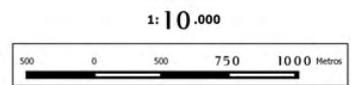
- LÍMITE DE SUELO URBANO
- LÍMITE DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
- LÍMITE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE
- LÍMITE DE PERÍMETRO DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CAUTELAR



Delegación de Asistencia a Municipios.  
Servicio de Asistencia a Municipios. Sección de Urbanismo.

**3.4.a**

ZONA 4a



CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3



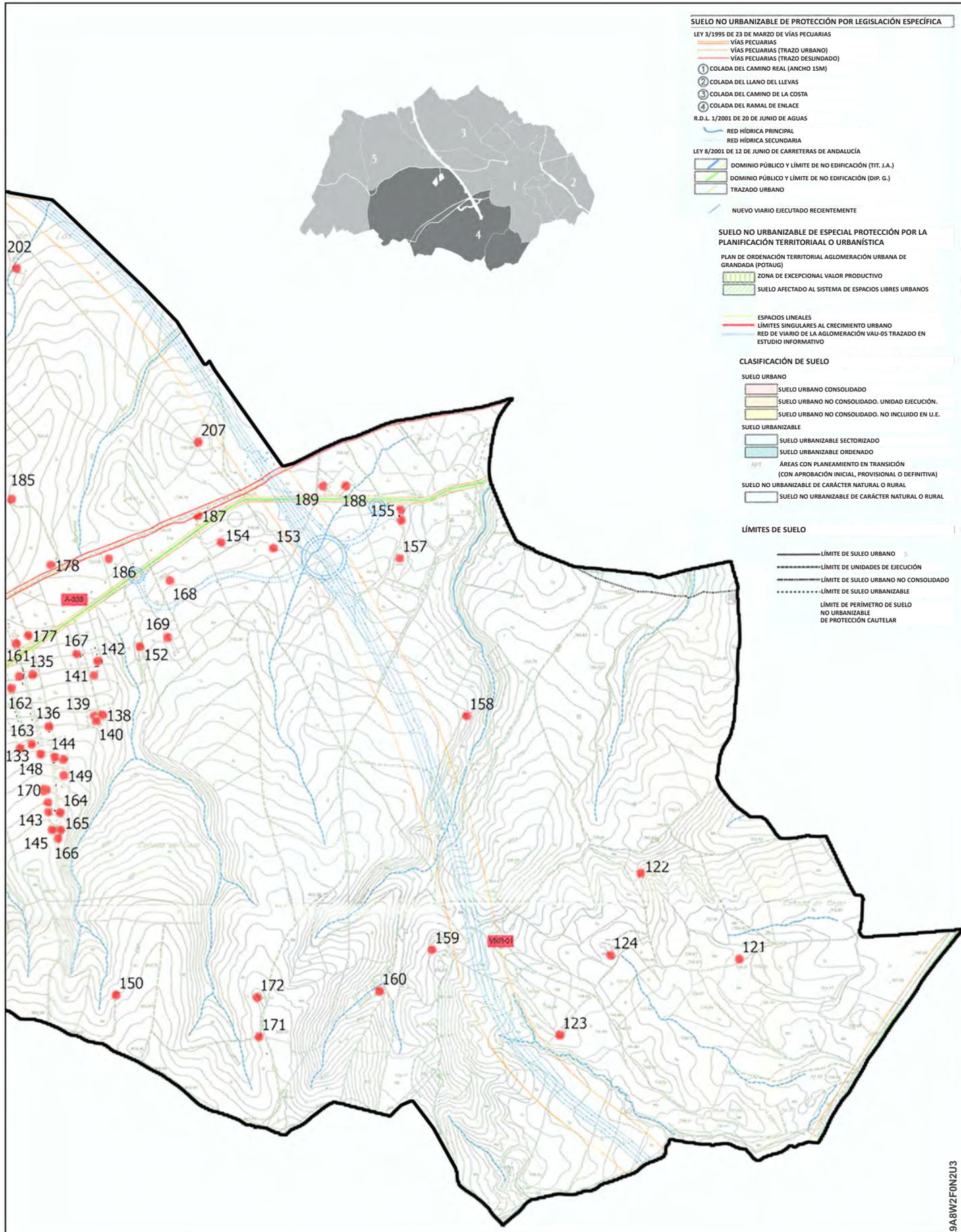
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021  
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11

ENTRADA: 202117411  
 Fecha: 22/11/2021  
 Hora: 12:11  
 Und. reg:1000



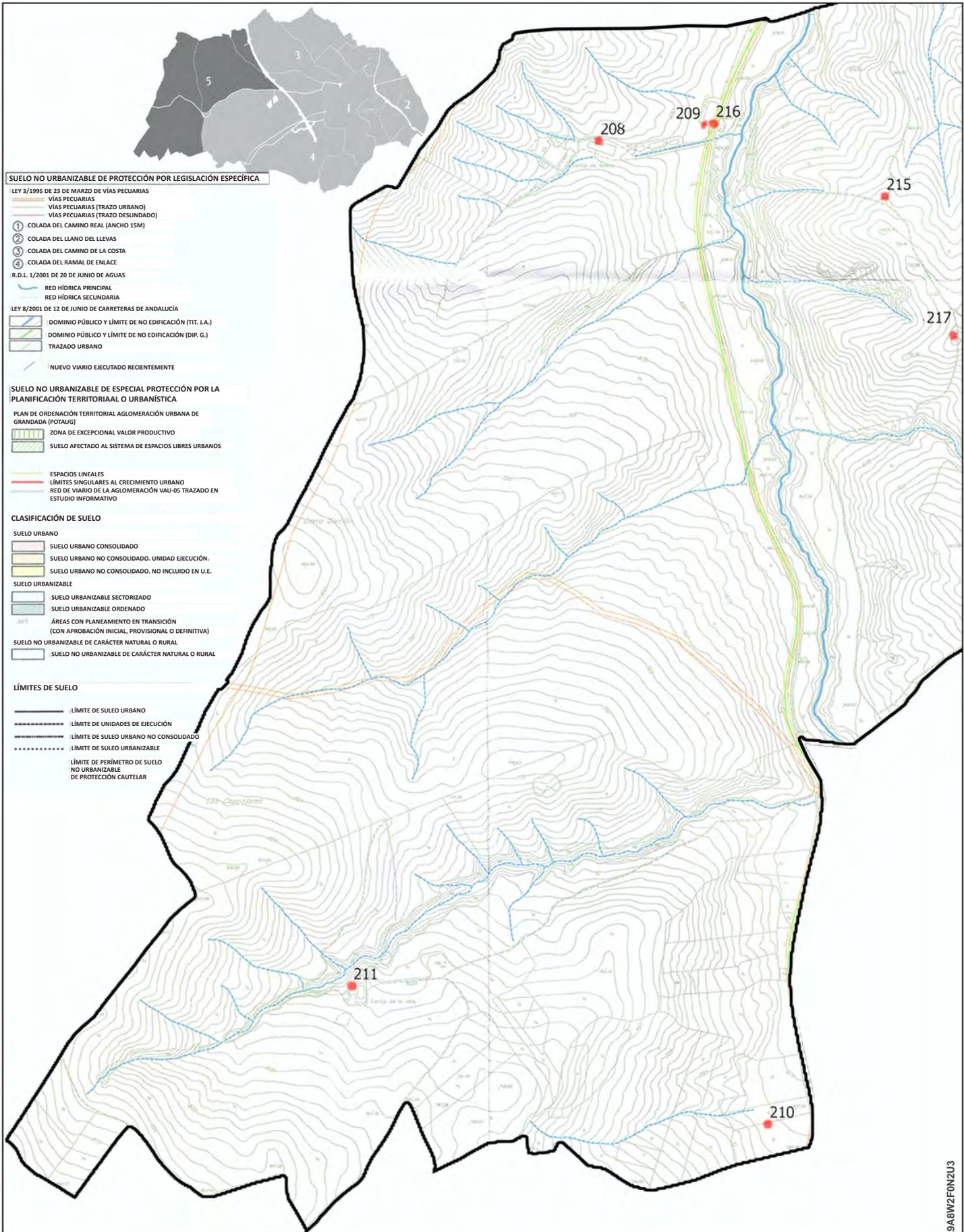


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021  
 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital.O=Secretaría de Estado de Función Pública.C=ES - 22/11/2021 12:12:33  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11

ENTRADA: 202117411  
 Fecha: 22/11/2021  
 Hora: 12:11  
 Und. reg:1000






 Delegación de Asistencia a Municipios. Servicio de Asistencia a Municipios. Sección de Urbanismo. **3.5.a** ZONA 5a

1: 10.000  



CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3

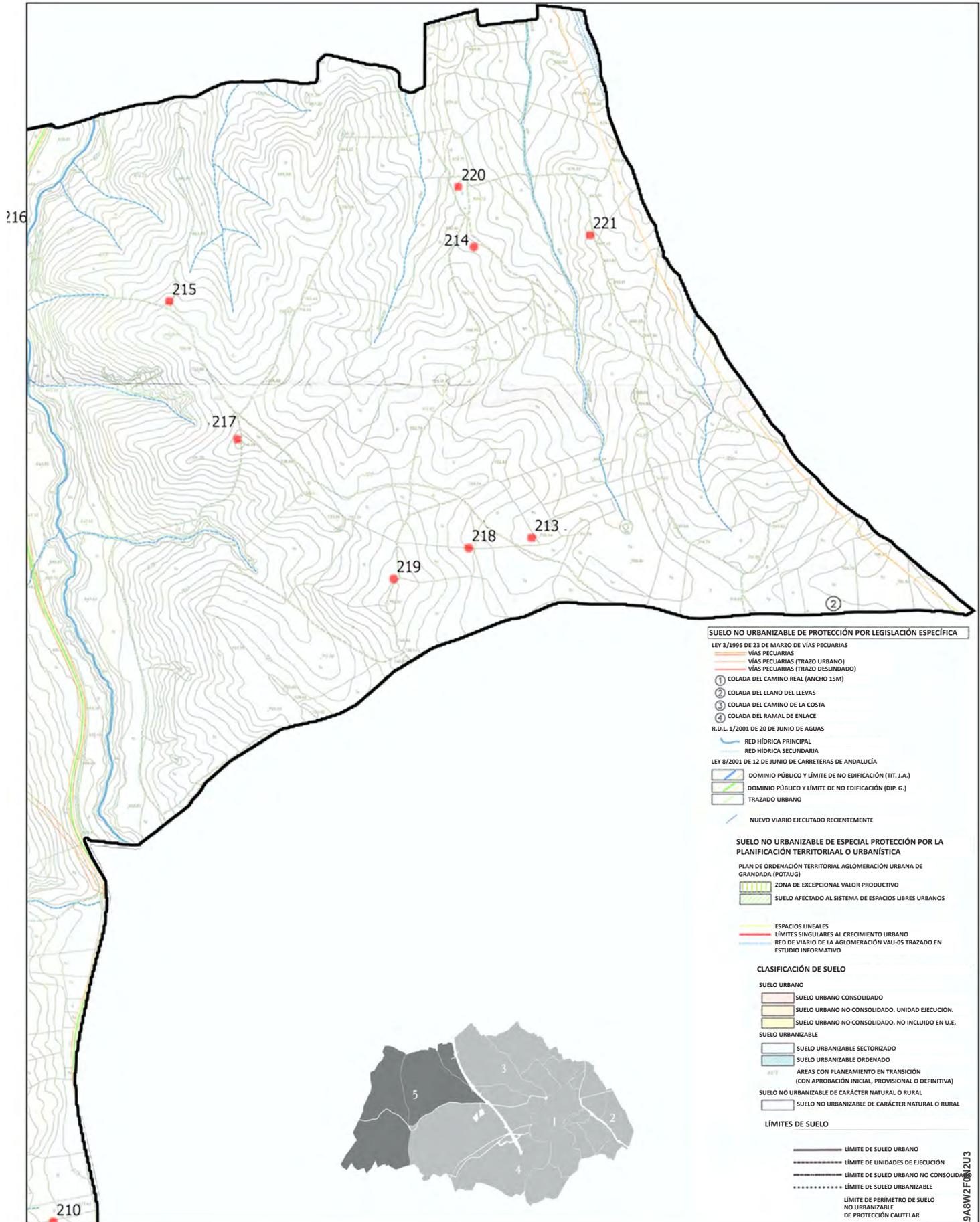


La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA	
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021	
serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33	
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11	

ENTRADA: 202117411  
 Fecha: 22/11/2021  
 Hora: 12:11  
 Und. reg:1000

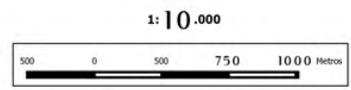




Delegación de Asistencia a Municipios.  
Servicio de Asistencia a Municipios. Sección de Urbanismo.

**3.5.b**

ZONA 5b



CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

**FIRMANTE - FECHA**  
 AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021  
 serialNumber=S2833002E.CN=Sello de tiempo TS@ - @firma.OU=Secretaría General de Administración Digital.O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33  
 [-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11

ENTRADA: 202117411  
 Fecha: 22/11/2021  
 Hora: 12:11  
 Und. reg:1000





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA		ENTRADA: 202117411
AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021		Fecha: 22/11/2021
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33		Hora: 12:11
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11		Und. reg:1000

CSV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3



# PLAN MUNICIPAL DE INSPECCIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE LAS GABIAS



Diputación  
de Granada

Avanzamos junt@s



Delegación de Asistencia a Municipios. Servicio de Asistencia a Municipios. Sección de Urbanismo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3 en la Sede Electrónica de la Entidad

#### FIRMANTE - FECHA

AYUNTAMIENTO DE LAS GABIAS - 22/11/2021  
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 22/11/2021 12:12:33  
[-RR.DD.-] REGISTRO DE DOCUMENTOS ENTRADA 1000 2021 17411 - 22/11/2021 12:11

ENTRADA: 202117411  
Fecha: 22/11/2021  
Hora: 12:11  
Und. reg:1000

CV: 07E50006E11400L9A8W2F0N2U3

