



AYUNTAMIENTO DE  
**La Algaba**

**INFORMA**

## **PARCELACIONES TERRENOS RÚSTICOS EN EL TERMINO MUNICIPAL DE LA ALGABA**

Habiéndose detectado en páginas web publicidad sobre venta de parcelas rústicas **de 300 a 1.500 metros cuadrados en el término municipal de La Algaba a la vez que recibido desde el Registro de la Propiedad notificaciones sobre inscripciones de transmisión de cuotas indivisas de fincas rústicas**, desde el Ayuntamiento queremos advertir que:

- **Las segregaciones en suelo no urbanizable requieren de su correspondiente licencia y deben cumplir con la normativa vigente, que en ningún caso amparan esas dimensiones.**
- **Que las parcelaciones urbanísticas están prohibidas en suelo no urbanizable, tipificándose como infracciones muy graves.**

Respecto a los **actos de división de la parcela**, según el Art. 66.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), *“se considera parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, puede inducir a la formación de nuevos asentamientos”* y según el Art. 52.6 de la LOUA *“se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo”*.

Según el Art. 497 *Formación de Asentamientos de población en Suelo No Urbanizable*, de la Normas Urbanísticas del PGOU de La Algaba, “*se entenderá asentamiento humano el que genera demandas o necesidades asistenciales y servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado*” y se consideran lugares con riesgo de formación de núcleo de población aquéllos en los que concurren, entre otras, las siguientes características objetivas: “*...materialización de nuevas vías en su interior, no señaladas en los planos catastrales, con ancho de rodadura superior a dos (2,00) m., asfaltadas o compactadas, con o sin encintado de aceras; ...servicio de energía eléctrica para el conjunto o para cada parcela, con captación o transformación comunes a todas, que no vengán aprobados por la Administración competente y el Ayuntamiento; ...uso de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aun temporales, estacionales, móviles o no estables; si varios lotes de la parcelación dan frente a una vía pública o privada existente o proyectada, o se sitúan a menos de cien (100,00) m. de su borde.*”

**La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en esta Ley dará lugar a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de éste.**

**El procedimiento derivado del requerimiento que se practique instando la legalización y, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que hubiera sido incoado, pero de forma coordinada con éste.**

Cuando se detecte un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previas, se realice, ejecute o desarrolle sin dicha aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, el alcalde o persona en quien delegue ordenará en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos.

Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores, incluso con carácter previo al inicio del expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

La notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o uso.

De la orden de suspensión, se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios.

Cuando la orden de suspensión notificada sea desatendida, podrá disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, instalaciones o usos a que se refiere el apartado anterior, siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos de una y otro.

El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

En los casos de indicios de delito o falta en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, el ayuntamiento deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio Fiscal.

Las medidas de protección de la legalidad urbanística tienen carácter real y alcanzan a los terceros adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas, dada su condición de subrogados por Ley en las responsabilidades contraídas por el causante de la ilegalidad urbanística.

El Reglamento de Disciplina Urbanística en su artículo 54.1, establece que la apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en la LOUA dará lugar a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador. Respecto a la parcelación urbanística, y sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción, se califica la presunta infracción como muy grave, ( Art. 207.4.A LOUA). El tipo específico de la sanción se multará del 40% al 80% del valor de los terrenos afectados, no siendo nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las parcelas correspondientes, según el Art. 214.1 de la LOUA. Y Se sancionarán con multa del 20% al 40% del valor de los terrenos afectados aquellas segregaciones sobre terrenos que tengan dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento

Además, según el Art. 202.3 de la LOUA, en las parcelaciones urbanísticas ilegales el importe de la multa, cuando sea inferior, deberá incrementarse hasta el 150% del beneficio obtenido, no pudiendo el importe de la multa ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las parcelas correspondientes.

Respecto a las edificaciones y construcciones incompatibles con la ordenación urbanística, y sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción, la infracción se calificará como muy grave, según Art. 207.4.C)a) en relación con el Art. 207.3.d) de la LOUA

El Artículo 49 del Reglamento de Disciplina Urbanística, recoge que la resolución que ponga fin al procedimiento de reposición de la realidad física alterada se dictará previos los correspondientes informes técnicos y jurídicos, transcurrido el plazo de audiencia y, en su caso, la práctica de la prueba que se pudiere haberse acordado de conformidad con la legislación reguladora del procedimiento administrativo común. Dicha resolución podrá adoptar alguna o algunas de las siguientes medidas, que no tienen carácter excluyente:

- a) Demolición de las obras ilegales y correcta gestión de los residuos derivados de la misma.
- b) Eliminación de los elementos que materialicen la parcelación, con roturación de caminos y desmantelamiento de los servicios, infraestructuras u otras instalaciones ilegales.
- c) Reposición de plantas, árboles y arboledas.
- d) Cuando se trate de carteles y vallas, desmontaje y retirada de estos.
- e) En movimiento de tierras, la reposición de la configuración de los terrenos a su estado anterior, con restauración de la cubierta vegetal.
- f) En el caso de talas e incendios de masas arbóreas, la reposición consistirá en la restauración de la cubierta vegetal preexistente con las mismas especies y en la misma densidad a las especies dañadas, salvo que por el órgano competente en materia forestal de la Administración autonómica andaluza, se determine otro modo de restablecimiento. Siempre que en el mercado existan ejemplares con porte o edad similar a los dañados, se recurrirá a su trasplante en lugar de la plantación o siembra.
- g) Reconstrucción de las edificaciones protegidas por catálogos o por la legislación sectorial, que la persona interesada haya derribado de forma ilegal. Si se trata de una construcción catalogada o de interés cultural, la reconstrucción se realizará conforme a los criterios que determine el órgano competente en materia de patrimonio histórico de la Administración autonómica andaluza, sin

perjuicio de las competencias que puedan corresponder a otras Administraciones públicas que asimismo, fijará, si resulta imposible dicha restauración, la cuantía económica del daño producido, cuyo ingreso se exigirá al infractor, debiendo destinarse su importe a la conservación de otros bienes de interés histórico-artístico conforme a lo prevenido por la legislación en materia de patrimonio histórico. Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones urbanísticas que, en su caso, procedan.

h) Reconstrucción de partes de edificios, instalaciones y otras construcciones que, habiéndose demolido de forma ilegal por la persona interesada, sean necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, constituyan partes estructurales de los edificios o garanticen la seguridad de las personas.

i) Cese inmediato de los usos u actos y, en su caso, clausura y precinto de edificaciones, establecimientos o sus dependencias.

j) En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la demolición de las edificaciones que la integren y reagrupación de las parcelas, a través de una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación. Los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse, bien mediante voluntad de las partes, o en su caso, mediante resolución judicial.

A estos efectos, la Administración pública competente ostentará la legitimación activa para instar ante la jurisdicción ordinaria la anulación de dichos títulos, y estará facultada para instar la constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario, en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente, de la reparcelación forzosa, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan.

La Algaba, 19 de octubre de 2021