

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE FRAILES (JAÉN)

2019/2500 *Aprobación definitiva de avance de planeamiento para la identificación y delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable de Frailes.*

Anuncio

Don José Manuel Garrido Romero, Alcalde en funciones del Ayuntamiento de Frailes, (Jaén).

Hace saber:

De conformidad con lo previsto en el art. 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y art. 4.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, una vez transcurrido el plazo de exposición del acuerdo provisional de aprobación del Avance de Planeamiento para identificación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable del término municipal de Frailes, adoptado por el Pleno de esta Corporación en sesión de fecha 06 de febrero de 2019 y publicado el edicto correspondiente en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia número 65 del día 04 de abril de 2019, habiéndose recibido informe favorable emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y no habiéndose presentado reclamaciones, se entiende como definitivamente adoptado dicho acuerdo, pudiéndose interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde la publicación de este edicto en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén, en las formas que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción.

A continuación se inserta el acuerdo definitivo y el texto íntegro de la Ordenanza aprobada, que figuran en el expediente.

Acuerdo Provisional Elevado a Definitivo

ASUNTO: AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS
ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE FRAILES.

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS
EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE FRAILES

ÍNDICE:

ANTECEDENTES.

I.- INTRODUCCIÓN.

II.- CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE POR SU FORMA DE IMPLANTACIÓN.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS POR SU CONFORMIDAD CON LA
ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

IV.- CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS
URBANÍSTICOS Y DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

V.- DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A LAS CATEGORÍAS DE
PROTECCIÓN ESTABLECIDAS POR LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y POR EL
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

VI.- DETERMINACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

VII.- DETERMINACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

VIII.- TRAMITACIÓN.

IX.- ANEXO. PLANOS DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS.

ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Frailes mediante oficio con nº de salida 1055, de fecha 27 de noviembre de 2017, solicita asistencia técnica del Servicio de Urbanismo, del AIM de la Exma. Diputación Provincial de Jaén, para la elaboración del Avance de Planeamiento para la delimitación de asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminado.

Para ello se realizaron visitas a los distintos emplazamientos donde se localizan edificaciones que deben ser estudiadas para su catalogación conforme a la normativa específica reguladora de la materia.

I.- INTRODUCCIÓN.

El Decreto 2/2012 tiene por objeto el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como reconocer su situación jurídica y satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios de esta clase de suelo.

Se realiza una regulación de las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable contra las que no cabe el ejercicio de las medidas de protección de la legalidad. Son edificaciones inatacables jurídicamente, pero no están incorporadas plenamente a la legalidad y tienen problemas de dotación de infraestructuras, de servicios y registrales. Asimismo, dicho

Decreto establece una regulación detallada del Régimen Jurídico de las edificaciones que se encuentran en situación de Fuera de Ordenación, identificándolas y estableciendo un procedimiento para su incorporación al orden urbanístico, aún en el caso de edificaciones que fueron edificadas sin licencia, pero con anterioridad a una fecha considerada.

El Decreto 2/2012 aborda la problemática de las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable, a través del establecimiento de distintos tipos de construcciones y de su grado de adecuación al ordenamiento jurídico, utilizando el Plan General de Ordenación Urbanística como instrumento clave para conseguir la regularización. Así, el Decreto diferencia las edificaciones según que su forma de implantación, sea de Edificación Aislada, Asentamiento Urbanístico y Hábitat Rural Diseminado. Por su parte, dentro de las edificaciones aisladas distingue tres regímenes jurídicos: edificaciones acordes al ordenamiento urbanístico, edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y edificaciones en régimen asimilado al de fuera de ordenación. Un cuarto grupo serían las edificaciones pendientes de adopción de medidas de protección de la legalidad. Así mismo, es relevante el tratamiento que se regula en el Decreto para las edificaciones antiguas, incluyendo bajo este prisma todas las edificaciones terminadas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El régimen de estas viviendas que no cuenten con licencia se asimilará a las edificaciones con licencia urbanística, siempre que sigan manteniendo su uso y las características de la topología que tenían, además de no encuéntrase en situación legal de ruina urbanística.

Por tanto en el Suelo No Urbanizable deberemos distinguir las edificaciones por su forma de implantación, y por su conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, y en virtud de lo establecido en los arts. 2 y 4 del Decreto 2/2012, previamente a la autorización de cualquier obra sobre edificaciones en suelo no urbanizable se requiere de la realización, por parte del Ayuntamiento, de una previa delimitación de los asentamientos y ámbitos de hábitat rural diseminado existentes en el municipio (esta delimitación puede hacerse dentro del PGOU o con el "avance" descrito en el apartado 2 del art. 4 del Decreto). Hasta tanto no se realice uno de los citados documentos no se puede dirimir en cual de las situaciones recogidas en el art. 2 se encuentra la edificación afectada, y por tanto, el régimen aplicable.

Con fecha de 7 de marzo de 2013 se publica en el BOJA la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con la que se da cumplimiento al art. 5.2 del Decreto que señalaba que la Consejería competente en materia de urbanismo formularía y aprobaría unas Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística con la finalidad de proponer normas tipo sobre condiciones mínimas de habitabilidad que sirvan de orientación a los Ayuntamientos para establecerlas por el Plan General o, en ausencia de esta regulación, mediante unas ordenanzas municipales. Dichas Normas Directoras se acompañan de criterios orientativos que han de servir de referencia a los Ayuntamientos a la hora de identificar y delimitar los asentamientos urbanísticos y los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable y así determinar qué edificaciones deben considerarse como edificaciones aisladas a los efectos de aplicarles a ellas los distintos regímenes previstos en el Decreto.

II.- CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE POR SU FORMA DE IMPLANTACIÓN.

1.- Aisladas.

Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento.

2.- Asentamientos Urbanísticos.

Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades urbanas, con necesidad de infraestructuras, dotaciones y servicios urbanísticos básicos.

3.- Hábitat Rural Diseminado.

Ámbitos territoriales en los que se ubican edificaciones sin estructura urbana y ligada en su origen a la actividad rural, y que pueden requerir algunas infraestructuras que no precisan actuación urbanizadora.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS POR SU CONFORMIDAD CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

1.- Edificaciones que se Ajustan a la Ordenación Territorial y Urbanística Vigente en el Municipio.

• Edificaciones construidas con licencia urbanística:

Podrán obtener licencia de ocupación o utilización si mantienen el uso originario, o si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación.

• Edificaciones construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones, que cumplen con el ordenamiento vigente:

En el supuesto de que la edificación hubiese sido construida con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, deberá recabarse del Ayuntamiento certificación acreditativa de su situación legal. En caso contrario, deberá solicitarse licencia de obras.

2.- Edificaciones que No se Ajustan a la Ordenación Territorial y Urbanística Vigente en el Municipio.

• Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación:

- Construidas con licencia urbanística.
- Construidas con anterioridad a la vigencia de la Ley 19/1975 con los requisitos establecidos en el Decreto.

Las obras y usos autorizables serán los establecidos por el PGOU, en función del grado de compatibilidad de la edificación.

• Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación:

- Construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, caducado el plazo para adoptar medidas de protección.

- Imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

Serán objeto de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que se encuentren terminadas y no se encuentren en alguno de los supuestos de imprescriptibilidad. Ello implica:

- Que se reconoce que ha caducado la acción para restaurar el orden urbanístico o que hay una imposibilidad legal o material de ejecutar la reposición de la realidad física alterada.

- Que se tolera el uso, si la edificación reúne condiciones de seguridad y habitabilidad.

- Que se puede acceder a los servicios en régimen de autoabastecimiento o excepcionalmente a las redes de las compañías suministradoras, cuando no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

- Que pueden acceder al Registro de la Propiedad con las condiciones establecidas en el reconocimiento.

Es competencia del Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. La resolución del procedimiento debe consignar lo siguiente:

- Identificación de la edificación.

- Reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.

- Reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia haya sido íntegramente satisfecha.

- Especificación de las obras de reparación y conservación que pueden ser autorizadas, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras y las condiciones de suministro.

• Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, que no haya caducado la acción para restaurar el orden urbanístico.

La Administración debe adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y sancionadoras.

IV.- CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS
URBANÍSTICOS Y DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Teniendo en cuenta el carácter residual de este tipo de edificaciones, la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de los asentamientos urbanísticos existentes en el municipio, que sean susceptibles de integrarse a la ordenación urbanística, y la delimitación de los asentamientos que puedan ser calificados como ámbitos de Hábitat Rural Diseminado y que por tanto deben permanecer como Suelo No Urbanizable.

En ausencia de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá carácter de Ordenanza municipal.

El Avance de planeamiento establecido por el artículo 4 del Decreto 2/2012, para la delimitación de los asentamientos, no tiene otro objetivo que el de posibilitar la aplicación directa del Decreto, en ausencia de Plan General, o si éste no contuviera esta delimitación conforme a lo establecido en dicho Decreto. En este sentido, se trata de un instrumento de carácter cautelar hasta tanto por el planeamiento se establezca la delimitación definitiva. Su único objeto es posibilitar la identificación de las edificaciones aisladas existentes de forma inmediata.

1.- Asentamientos Urbanísticos.

1.1. Definición.

Son ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Los Ayuntamientos, con ocasión de la redacción del PGOU o mediante su revisión total o parcial, incorporarán a la ordenación urbanística los terrenos de los asentamientos urbanísticos existentes en el Suelo No Urbanizable de su término municipal, que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio. Podrán incorporarse con Suelo Urbano No Consolidado, como Suelo Urbanizable o como Suelo Urbanizable no vinculado a núcleo existente (excepcional).

La incorporación al Plan General de Ordenación Urbanística de los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos exigirá la posterior implantación en ellos, de las dotaciones y servicios básicos necesarios para alcanzar la categoría de suelo urbano consolidado, así como de las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión con las existentes en el municipio.

1.2. Criterios para su identificación y delimitación.

El apartado 2b) del artículo 2 del Decreto 2/2012, define los asentamientos urbanísticos como "(...) aquellos ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas

entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002 (...). Es decir: "(...) formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión".

Por su parte, la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normas Directoras para ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero (en adelante Normas Directoras), considera que los asentamientos urbanísticos están configurados como una realidad física existente, a partir de un umbral mínimo de densidad, compacidad y relaciones urbanas que posibiliten la implantación de unos módulos mínimos de dotaciones y servicios, evitándose así la dispersión de las actividades urbanas sobre el territorio y la formación de núcleos de población de escasa entidad.

La Norma 3ª de las Normas Directoras establece los siguientes criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos:

a) Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí, que se medirá mediante la densidad edificatoria (número de edificaciones por hectárea), que deberá ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En caso de asentamientos residenciales, se tendrá en cuenta su grado de consolidación y la viabilidad de la implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles:

* Densidad edificatoria inferior a 10 Vdas/Ha: deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población.

* Densidad edificatoria inferior a 5 Vdas/Ha: se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes.

b) Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana, por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente, y en general, los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

c) En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes, lo que vendrá marcado por la dimensión que alcance la agrupación. Para el caso residencial, cuando la agrupación tenga capacidad para una población mínima en torno a los 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas), que podrá reducirse cuando las viviendas sean integrables en la ordenación de los núcleos urbanos existentes.

2.- Hábitat Rural Diseminado.

2.1. Definición.

Es el que da soporte físico a asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características proceda preservar. El PGOU identificará y delimitará los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado por, constituir asentamientos sin estructura urbana definida y desvinculados de los núcleos de población existentes, estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, y existir una relación funcional entre la edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

2.2. Criterios para su identificación y delimitación.

Las Normas Directoras, en relación con los asentamientos que pudieran tener la consideración de Hábitat Rural Diseminado, los entiende como aquellos de carácter rural que han evolucionado en el tiempo, ubicados en un área territorial delimitada y que, sin presentar una estructura urbanística definida, pueden precisar de ciertas dotaciones y servicios. La regulación de estos ámbitos por el planeamiento permitirá dar un tratamiento adecuado a aquellos asentamientos que por sus características no pueden tener la consideración de edificaciones aisladas, ni tampoco reúnen los requisitos establecidos para los asentamientos urbanísticos, por lo que deben de seguir manteniendo su clasificación como suelo no urbanizable.

La Norma 4ª de las Normas Directoras establece los siguientes criterios para la identificación y delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado:

a) Los ámbitos delimitados deberán estar formados por edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural:

La vinculación de las edificaciones pertenecientes a los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado al medio rural es la nota más característica y determinante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, sin perjuicio de que esta relación con el medio rural pudo estar en su origen, aunque en la actualidad los usos originarios, fundamentalmente agropecuarios, hayan sufrido una transformación que, como consecuencia de la mejora de la accesibilidad a estos ámbitos desde los núcleos de población, hacen innecesaria la permanencia continua para su explotación.

b) Los ámbitos delimitados deberán poseer características propias que deben de preservarse:

En cada hábitat, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definidas, consecuencia de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su preservación.

c) Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos:

Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado deben caracterizarse por poseer identidad propia y una marcada autonomía respecto a los núcleos de población existentes. En este sentido, se exige de ellos que no quepa integrarlos en la trama urbana de los núcleos urbanos, de tal forma que, manteniendo sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural con la clasificación urbanística de suelo no urbanizable.

d) Los ámbitos no deberán poseer una estructura de carácter urbano definida:

Aunque en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado pueden existir pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura urbana elemental, esto no implica su consideración como núcleos de población en el sentido netamente urbanístico de exigencia de los servicios y dotaciones comunes que necesariamente demandan los núcleos de población. Por ello, estas pequeñas agrupaciones de edificaciones, por pertenecer a ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deben permanecer con la clasificación de suelo no urbanizable.

e) Deberá existir una relación funcional entre las edificaciones existentes en el ámbito que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes:

La unidad funcional de las edificaciones lo constituye la propia existencia del hábitat en cuanto a su vinculación, al menos en origen, al medio rural. De esta relación se puede derivar la necesidad de ciertos servicios (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.), mejoras en la accesibilidad o determinadas dotaciones comunes que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat.

Se entenderá que existe una relación funcional entre las edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas.

V. DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ESTABLECIDAS POR LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Las figuras de planeamiento municipal vigentes que afectan al municipio de Frailes son las siguientes:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento para el Municipio de Frailes, aprobadas el 16 de diciembre 1999, y sus posteriores modificaciones.
- Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Frailes a la LOUA, aprobada el 29 de julio de 2010.

Las figuras de planeamiento territorial vigentes que afectan al municipio de Frailes son las siguientes:

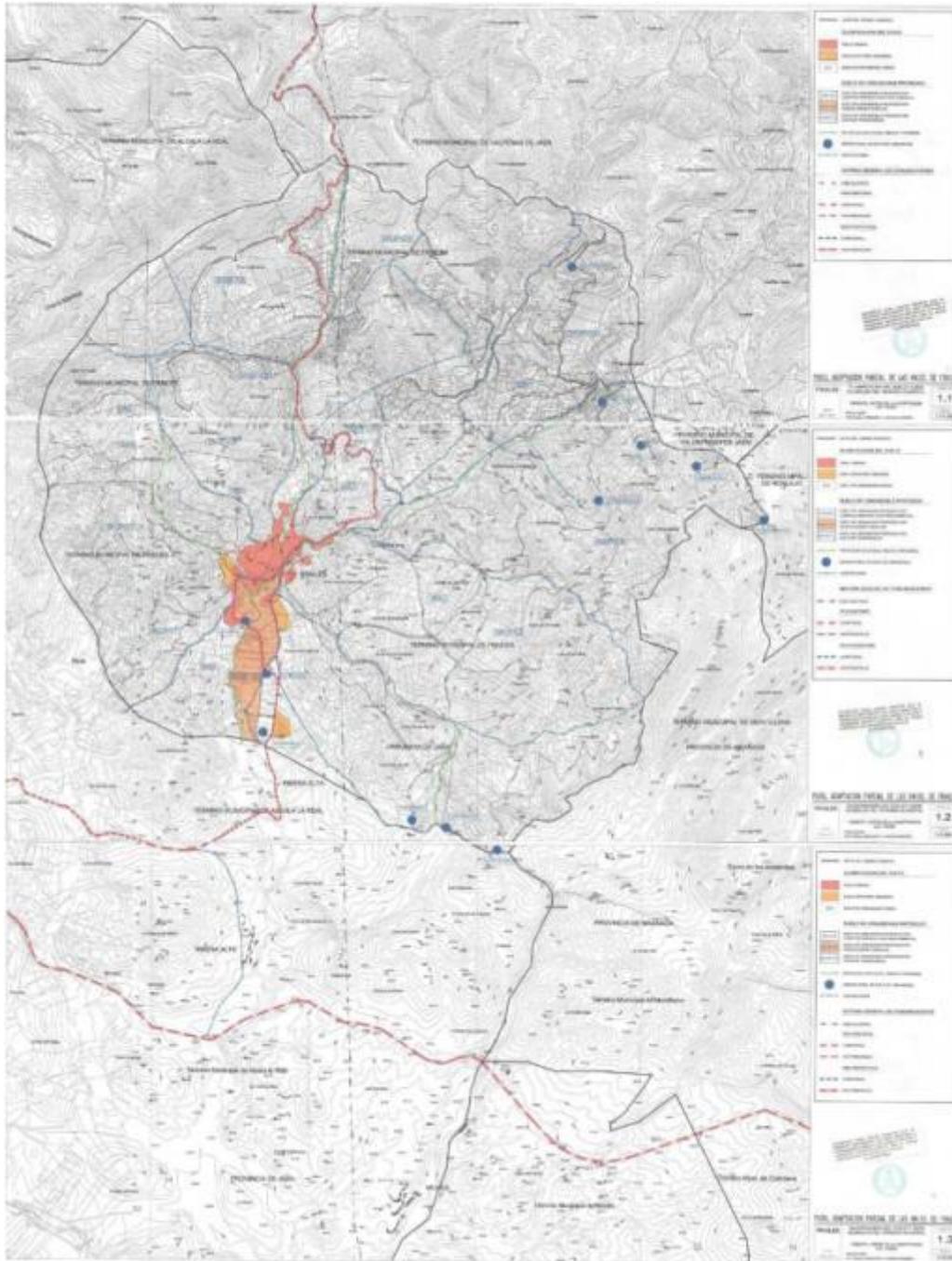
- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, aprobado por resolución de 7 de julio de 1986 y publicado en el BOJA el 4 de abril de 2007.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es el documento urbanístico en vigor, junto con el documento de Adaptación Parcial a la LOUA.

El vigente documento de planeamiento municipal (NN.SS.) establece para el Suelo No Urbanizable unas determinaciones en el punto 4.2.3 de la memoria y unas normas en el Capítulo 14 de las normas urbanísticas, en concreto, en los artículo 125 a 142. También afecta al suelo no urbanizable la modificación de las NN.SS. aprobadas el 17 de marzo de 2008.

Las NN.SS. distinguen en el suelo no urbanizable protegido una serie de ámbitos (aldeas y caseríos) con el nombre de Entidades Rurales:

- Los Bailaores
- Los Baños
- Los Barrancos
- Cañada de Alcalá
- Cañada Nogueras
- Cerrillo El Ciego
- La Dehesilla
- Nogueral
- Las Parras
- Puerto Blanco
- Los Rosales
- Solana de la Parra (solo aparece en la memoria, no viene localizado en los planos).
- Las Carrillas (solo aparece indicado en los planos y no en la memoria).



A) Planificación Territorial: Plan de Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén.

1. A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial:

- Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, CS-28, “Sierra Alta y de la Pandera”.
- Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, Paisaje Agrícola Singular, el espacio

AG-2 "Huertas de Frailes".

2. En estas zonas serán de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, aprobado el 14 de febrero de 2007, para cada tipo de espacio catalogado.

B) Condiciones Específicas Para el SNU de Especial Protección Sectorial de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias a proteger son las incluidas en el proyecto de clasificación de vías pecuarias y así grafadas en la cartografía de ordenación. Su naturaleza es la de Dominio Público de la Comunidad Autónoma Andaluza en virtud de lo establecido en el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, así como en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba su reglamento, en concreto el art. 39.1 del mismo establece que "las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección".

Las vías pecuarias que discurren, total o parcialmente, por el término municipal, clasificadas por Orden Ministerial de fecha 22 de abril de 1963, publicada en el BOE de fecha 29 de abril de 1963.

VÍAS PECUARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE FRAILES		
Nombre	Anchura	Deslindada
Colada del Camino de Alcalá	14	NO
Colada de los Barrancos	14/8	SI
Colada del Portillo del Espinar	14	SI
Colada de Frailes a Valdepeñas	14	SI
Colada del Barranco Espinosa	8	NO
Colada del Aguadero	8	NO
Colada de Lomas Bajas	8	NO
Colada de Navasequilla	8	NO
Colada del Olivar	8	NO
Colada de Lomas Altas	8	NO
Colada del Vinatero	8	SI
Colada de la Umbría de las Amoladeras	8	NO
Colada de los Cantones	8	NO
Colada de Buenavista	8	NO
Colada del Barranco del Piruetano	8	SI
Colada de las Roturas Bajas	8	NO
Colada de las Roturas Altas	8	NO
Colada del Zurreadero	8	NO
Colada de la Loma de Rafaelico	8	NO
Colada del Barranco de la Plata	8	NO
Colada de la Población	8	NO

Lugares asociados a las Vías Pecuarias del Término Municipal de Frailes	
Descansadero y Aguadero de la Fuente del Raso	
Descansadero y Aguadero de la Fuente del Fresno	
Descansadero Colada de los Cantones	

Aguadero de la Quebrada	
Aguadero Colada del Aguadero	

C) Bienes Inmuebles Protegidos en el Término Municipal de Frailes.

Según las NN.SS. de Frailes en el término municipal se distinguen los siguientes niveles de protección:

Protección monumental: Este nivel de protección incluye aquellos bienes que por sus valores históricos, artísticos o arquitectónicos merecen el grado máximo de protección. Constituyen el patrimonio cultural de la ciudad.

- La Iglesia de Santa Lucía

Protección ambiental: A este nivel de protección se adscriben los bienes que no teniendo un marcado valor histórico-artístico, contribuyen a configurar épocas, ámbitos, paisajes y circunstancias en las que la ciudad se reconoce como parte significativa de su imagen y carácter.

- El Tajo
- Fuente Elvira
- Lavaderos del Nacimiento
- Casa nº 1 de la calle Rafael Abril
- Casa de los Mudarra, en Plaza de José Antonio
- Casa nº 3 de la Plaza Rector Mudarra
- Ermita de San Antonio
- Ermita de la Virgen de las Angustias
- Ermita de San Pedro

Además, hay otra serie de bienes inmuebles inscritos en la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (BDI):

Fuente del Nacimiento	Calvario de Frailes I
Cinema España	Pilar la Mujer
Iglesia de los Dolores	Casa del Médico Don Fermín Medina

En el municipio de Frailes, no nos consta que exista otra información que, conforme establece el artículo 8 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, forme parte del planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente, y se considere determinante en el proceso de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. Todo ello sin perjuicio de las situaciones que se puedan poner de manifiesto durante los procesos para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las distintas edificaciones y construcciones.

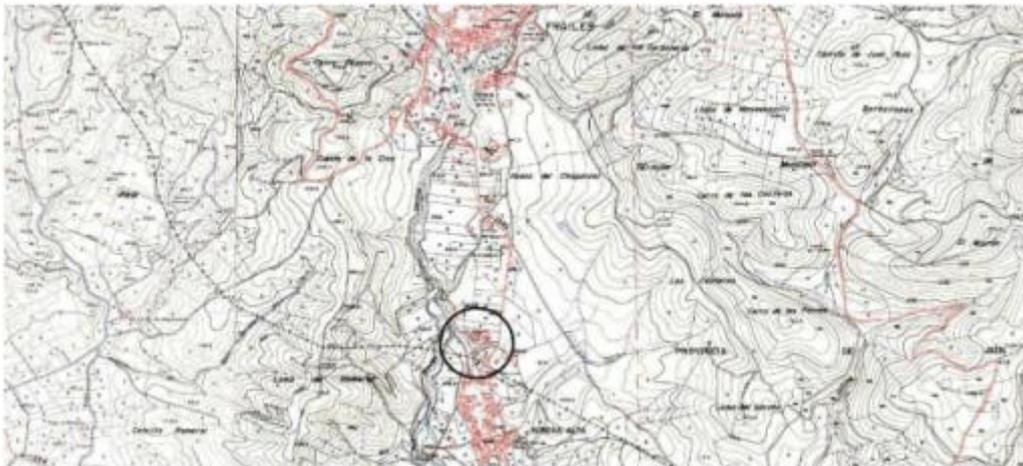
Según la información facilitada por los servicios técnicos municipales, tampoco nos consta la existencia en el municipio de parcelaciones urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico para las que no haya prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, cuestión que deberá ser ratificada por los referidos servicios técnicos mediante la

emisión de los correspondientes informes técnicos y jurídicos precisos para la tramitación de este documento.

VI.- DETERMINACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

En el municipio de Frailes se han localizado dos zonas o agrupaciones de edificaciones en suelo no urbanizable que por sus características podrían identificarse como asentamientos urbanísticos y que se van a analizar a continuación, estos son, La Dehesilla y Linarejos.

La Dehesilla



Esta agrupación de edificaciones que constituye una parcelación urbanística en suelo no urbanizable, se encuentra localizada al sur del término municipal, junto al suelo urbanizable del polígono Industrial "De La Dehesilla", sólo separado de este por la carretera JA-4302, y junto al límite del término municipal de Alcalá la Real y muy próximo al núcleo de Ribera Alta de este término municipal. Se encuentra a unos 4 km. del núcleo de Frailes por la carretera JA-4302.

Está formada por un conjunto de unas 21 viviendas, todas ellas unifamiliares y algunas edificaciones anexas a estas, dispuestas en torno a un vial principal del que parten otros secundarios, formando una pequeña malla urbana. El uso predominante es el residencial y

están habitadas durante todo el año. Cuentan con todos los servicios urbanísticos municipales de pavimentación, abastecimiento de agua, alumbrado público y saneamiento (el saneamiento está conectado con la red de saneamiento municipal del núcleo de Ribera Alta). Cuenta también con recogida de basura.

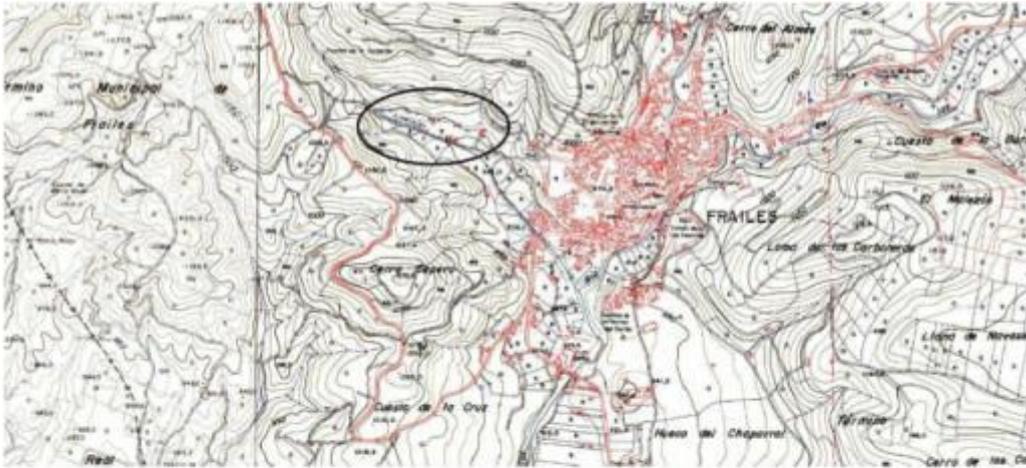


No reúne las características propias de los hábitats ya que las edificaciones allí localizadas responden a una tipología de primera y segunda residencia no claramente vinculadas a la actividad agro-pecuaria.

El asentamiento está consolidado por edificaciones próximas entre sí, que aunque no cumple con la densidad edificatoria que marcan las normas directoras, ya cuenta con los servicios y dotaciones comunes a los que hace mención. Además, el asentamiento posee una estructura urbana definida y en él se generan actividades urbanas, tal y como indica la norma 3ª de la Normativa Directora para los Asentamientos Urbanísticos.

Por todo lo anterior esta parcelación urbanística cumple con los criterios para ser identificada como Asentamiento Urbanístico, todo ello sin perjuicio de los expedientes de medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado que procedan.

Linarejos



Esta zona está situada al oeste del núcleo de Frailes y próximo a él. Las edificaciones se encuentran a lo largo de un camino que parte de la Calle Linarejos. Las parcelas donde se sitúan las edificaciones son parcelas de grandes dimensiones y tienen forma rectangular y alargada, teniendo su acceso desde el camino mencionado. Existe en estas parcelas además de algunas viviendas, piscinas, naves y pequeñas construcciones destinadas a guarda de aperos de labranza y cocheras. Las viviendas, que no son más de 7, son viviendas de segunda residencia y sólo habitadas en algunas épocas del año.



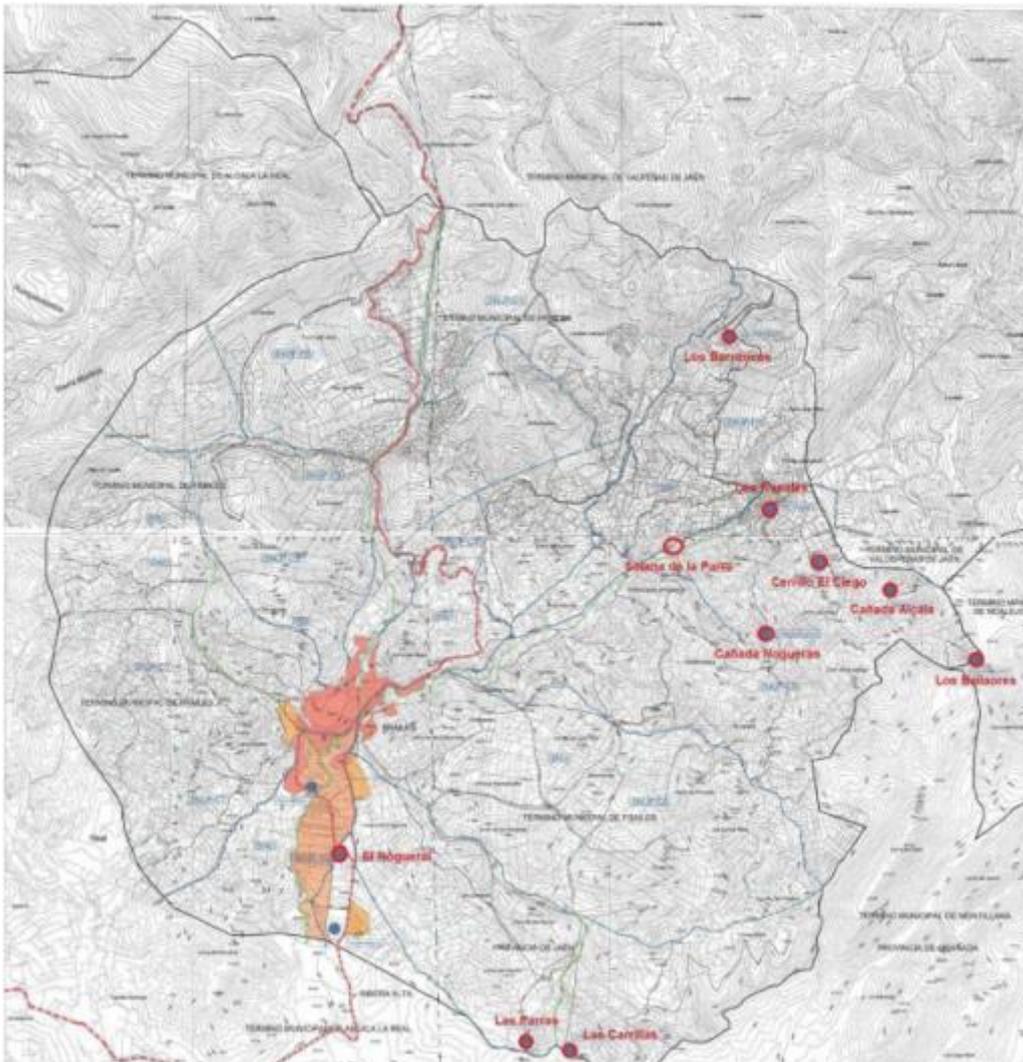
Aunque dispone de algunos servicios urbanísticos, como es pavimentación, abastecimiento de agua y alumbrado público, las edificaciones no se encuentran próximas entre sí, más bien están alejadas unas de otras, ni cuentan con estructura urbana, ni aptitudes adecuadas para implantarla, al igual que tampoco se generan actividades urbanas, por lo que no hay

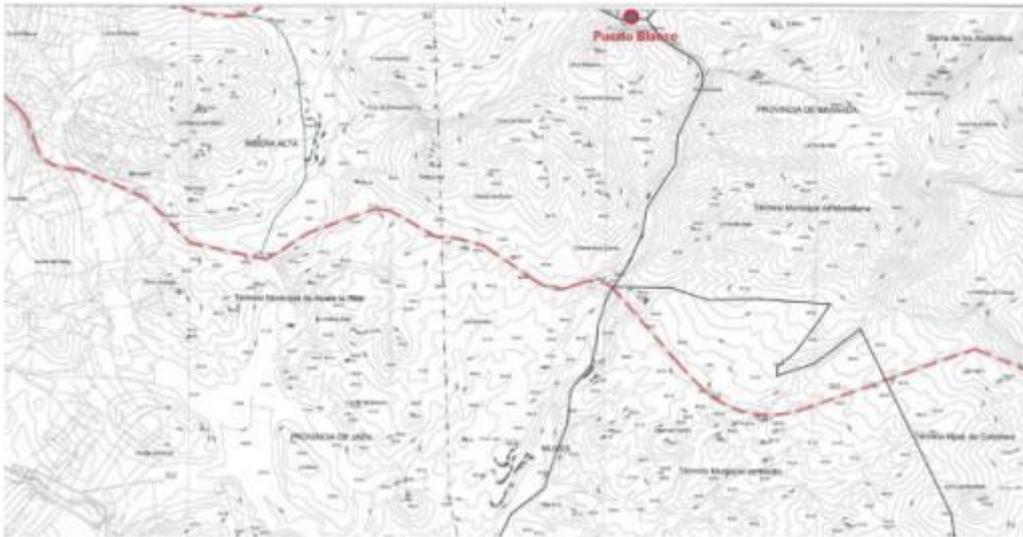
ninguna demanda de servicios, ni dotaciones comunes. Es por ello que no se puede identificar como un Asentamiento Urbanístico.

Tampoco se justifica esta zona como un ámbito del Hábitat Rural Diseminado ya que no cumple con ninguno de los criterios establecidos en la norma 4ª de las Normas Directoras, las edificaciones están situadas de una manera muy dispersa y la zona no está desvinculada del núcleo urbano.

VII.- DETERMINACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

En el municipio de Frailes existen ámbitos o agrupaciones de edificaciones en el suelo no urbanizable en los que existe una cierta concentración de edificaciones, la mayoría de ellos denominados en la NN.SS. como “entidades rurales”, que podrían ser identificados, según los criterios establecidos en este documento, como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. Dichos ámbitos son los que se van a estudiar a continuación:





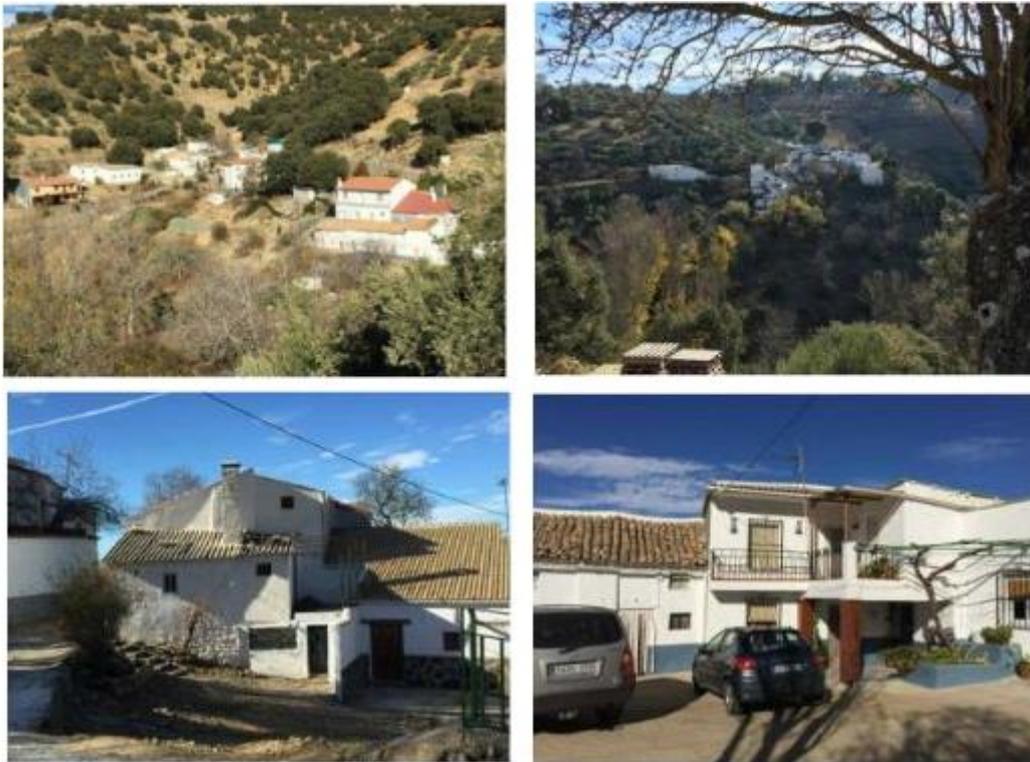
Los Rosales



Esta agrupación de edificaciones en suelo no urbanizable se encuentra localizada al noreste del término municipal, cercana al término municipal de Valdepeñas, a una distancia de unos 5 km. del núcleo de Frailes por una vía asfaltada que parte de la carretera JV-2262.

Se trata de un conjunto de edificaciones repartidas en dos zonas, una junto a la carretera antes mencionada, con edificaciones a ambos lados del vial y otra zona con edificaciones más concentradas en una parte más elevada del terreno, al que se accede a través de un camino. Ambas zonas están separadas entre sí unos 300 metros.

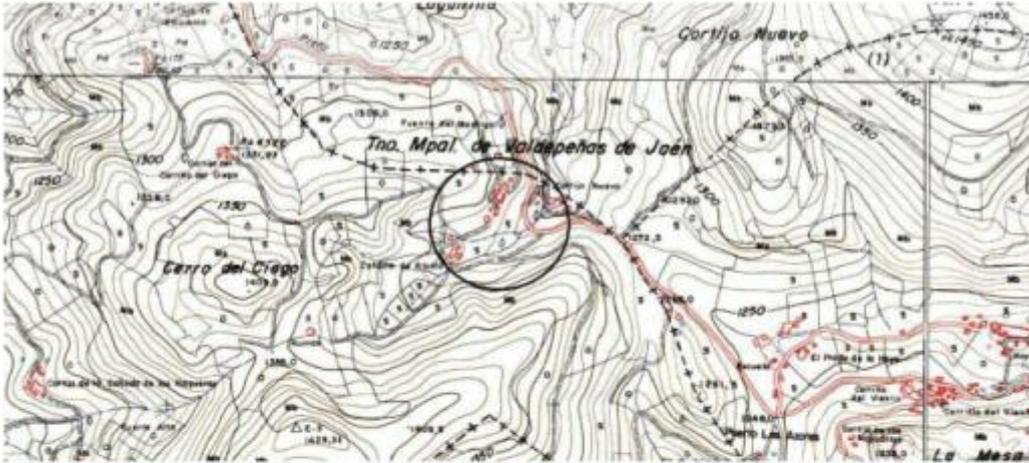
El conjunto está formado por unas 15 viviendas, todas ellas unifamiliares y la mayoría habitadas durante todo el año. También existen en este ámbito otras construcciones anexadas a las viviendas para usos de almacén, cocheras, casetas de aperos, etc. Cuenta con los servicios municipales de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, pavimentación, suministro de energía eléctrica y recogida de basura.



Las edificaciones y viviendas de éste ámbito están vinculadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, principalmente agrícolas, y ganaderas, que hacen que en el ámbito exista una arquitectura tradicional popular, con unas características propias que deben preservarse. El ámbito posee una identidad propia, por lo que no está vinculado a ningún núcleo urbano, y sus edificaciones no tienen ninguna estructura urbana definida, pero sí forman entre ellas una relación funcional que justifica la dotación de servicios comunes, tal y como indica la norma 4ª de la Normativa Directora para los ámbitos del hábitat rural diseminado.

Por todas las características citadas, este ámbito cumple con los criterios para ser identificado como ámbito del Hábitat Rural Diseminado.

Cañada Alcalá



Esta agrupación de edificaciones en el suelo no urbanizable está situado en la parte Este del término municipal, junto al encuentro entre los límites de Valdepeñas de Jaén y Noalejo. Se encuentra a una distancia de unos 6,5 km. del núcleo de Frailes por una vía asfaltada que parte de la carretera JV-2262.

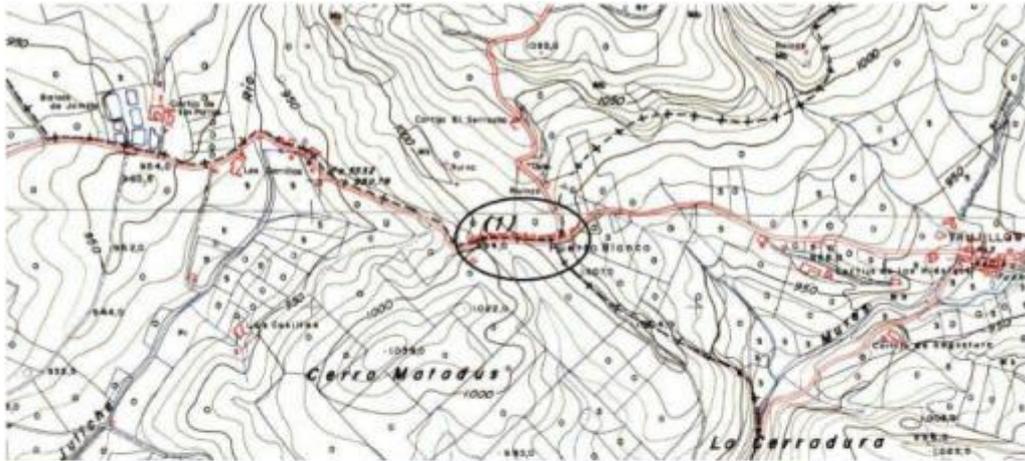
Está formado por un conjunto de unas 10 viviendas agrupadas en dos zonas apenas separadas por 100 metros. También existen algunas naves para guarda de aperos y cocheros. Las viviendas son unifamiliares y destinadas en su mayoría a primera residencia. Dispone de todos los servicios municipales de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, pavimentación, suministro de energía eléctrica y recogida de basura.



Las edificaciones y viviendas de éste ámbito están vinculadas en su origen a la actividad de aprovechamientos agrícolas y por tanto posee características propias de ésta zona que deben preservarse. El ámbito posee de una identidad propia, no vinculado a ningún núcleo urbano, y sus edificaciones no tienen una estructura urbana definida, formando entre ellas una relación funcional, que aunque no llega al mínimo establecido en la norma directora, se justifica la dotación de servicios comunes, tal y como indica la norma 4ª de la Normativa Directora para los ámbitos del hábitat rural diseminado.

Por todas las características citadas, este ámbito cumple con los criterios para ser identificado como ámbito del Hábitat Rural Diseminado.

Puerto Blanco



Este conjunto de edificaciones está ubicada en la parte sur del término municipal, colindando con el término municipal de Alcalá la Real y junto al límite de la provincia de Granada. Se encuentra a una distancia de 6,4 km. del núcleo de Frailes con acceso por un camino asfaltado, camino de Alcalá a Noalejo, que parte de la carretera JA-4302.

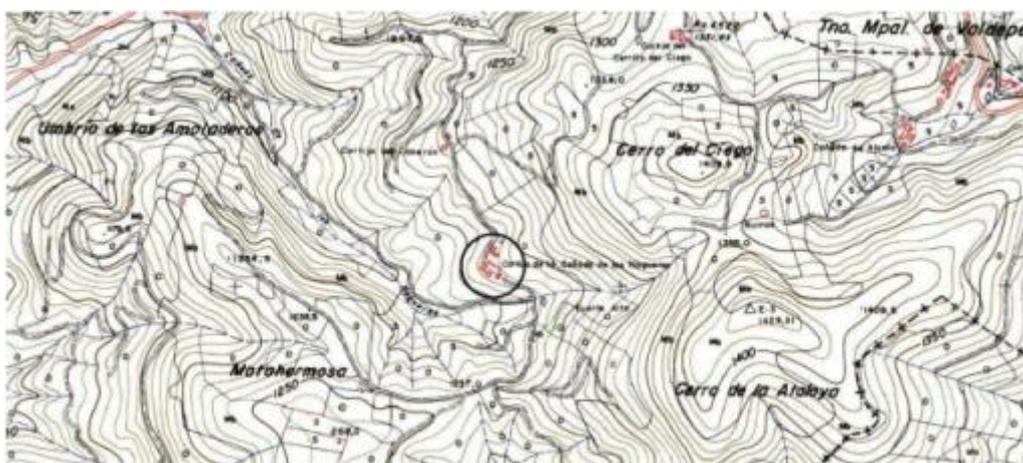
Este ámbito está formado por un grupo de unas 12 viviendas unifamiliares, dispuestas a lo largo del camino, teniendo todas su acceso desde este. La mayoría de estas viviendas son de segunda residencia, pero algunas están habitadas todo el año. Dispone de todos los servicios urbanísticos como son, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, pavimentación, suministro de energía eléctrica y recogida de basura.



Esta agrupación de edificaciones en suelo no urbanizable tiene su origen en actividades agrícolas y del medio rural, manteniendo actualmente unas características propias que deben preservarse, tiene una cierta identidad y no está vinculado a otros núcleos urbanos, no posee ningún tipo de estructura urbana y aunque no llega a tener el número mínimo de viviendas que establecen las normas directoras si existe entre sus edificaciones una relación funcional suficiente que hace necesario la implantación de ciertos servicios comunes. Todo tal y como indica la norma 4ª de la Normativa Directora para los ámbitos del hábitat rural diseminado.

Por todo ello, este ámbito cumple con los criterios para ser identificado como ámbito del Hábitat Rural Diseminado.

Cañada Nogueras



Este ámbito en suelo no urbanizable está situado en la parte este del término municipal, a una distancia de unos 6,3 km. del núcleo de Frailes, tiene su acceso por un camino que parte del ámbito de los Rosales.

Está formado por un conjunto de unas 8 viviendas y varias construcciones destinadas a guarda de aperos y cocheras. La mayoría de estas edificaciones se encuentran en mal estado e incluso hay algunas en ruina, ninguna vivienda es vivienda habitual, únicamente

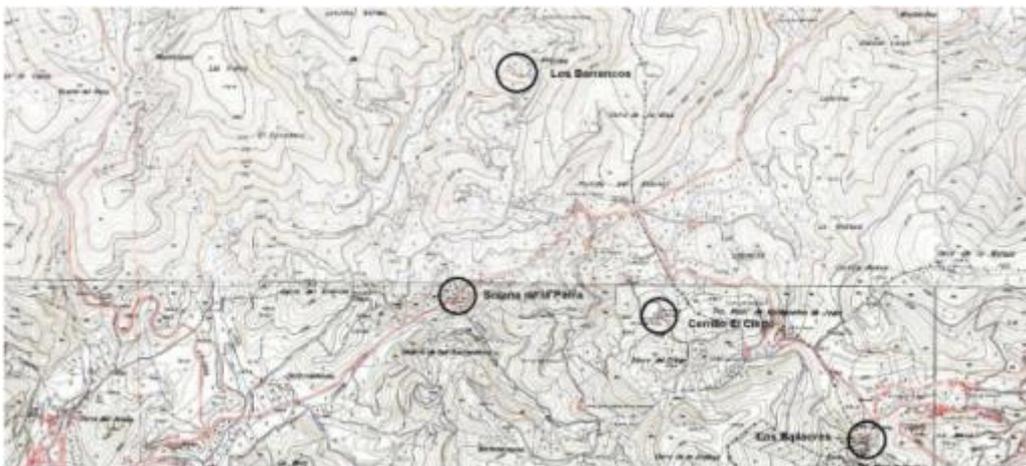
dos de ellas son habitadas en determinadas épocas del año, de manera temporal. Este ámbito solo cuenta con el servicio de suministro de energía eléctrica, careciendo de todos los demás.



Esta agrupación de edificaciones, que aunque puede que en su origen las edificaciones estuvieran vinculadas a actividades agropecuarias y del medio rural, no conserva características propias que deban preservarse, y además, está compuesta de pocas viviendas, no llegando al número mínimo de viviendas necesario para que exista en el ámbito la necesidad de la implantación de servicios y dotaciones comunes, como viene indicado en la norma 4ª de la Normativa Directora para los ámbitos del hábitat rural diseminado.

Por todo esto y dada su pequeña entidad y el estado de conservación de sus edificaciones, este ámbito no justifica la delimitación de un Hábitat Rural Diseminado.

Los Barrancos, Solana de la Parra, Cerrillo El Ciego y Los Bailaores



Los Barrancos



Solana de la Parra



Cerrillo El Ciego



Los Bailaores



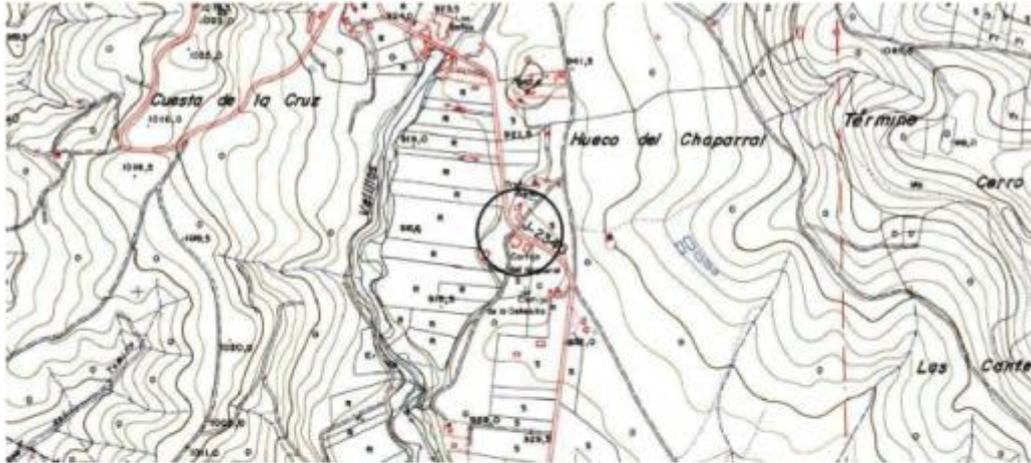
Estas pequeñas agrupaciones de edificaciones en suelo no urbanizable, de poca entidad, se localizan en la parte noreste y este del término municipal. Tienen su acceso por diferentes carriles que parten de la vía asfaltada que parte de la carretera JV-2262. Los más lejanos, Los Barrancos y Los Bailaores se encuentran a una distancia de 6,8 y 7,6 km. respectivamente del núcleo de Frailes.

Estos ámbitos están vinculados en su origen a explotaciones agrícolas y están formados por no más de 2 o 3 viviendas y algunas edificaciones para guarda de aperos de labranza o cocheras. En cada uno de estos ámbitos existe al menos una vivienda habitada todo el año y el resto sólo en determinadas épocas del año, como segundas residencias.

Aunque algunas de las edificaciones de estos ámbitos estuvieran originariamente vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, e incluso algunas de ellas presenten características que deban preservarse, son entidades demasiado pequeñas y con poca identidad como para identificarlos ámbitos del hábitat rural diseminado. No existe en estos ámbitos una relación funcional entre sus viviendas que justifique la dotación de servicios y dotaciones comunes, tal y como indica la norma 4ª de la Normativa Directora para los ámbitos del hábitat rural diseminado.

Por estos motivos y dada su pequeña entidad, estos ámbitos no se puede identificar como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

El Nogueral



Este grupo de edificaciones en suelo no urbanizable se encuentra al suroeste del término municipal y al sur del núcleo de Frailes, a una distancia de 1,8 km. de este, junto a la carretera JA-4302.

Se trata de un pequeño grupo de edificaciones formado por 4 viviendas unifamiliares y algunas naves agrícolas a un lado de la carretera y por 2 viviendas al otro lado. La mayoría de estas viviendas están habitadas todo el año de manera habitual. Cuenta con todos los servicios municipales.



Esta ámbito que aunque puede que en su origen alguna de sus edificaciones estuviera vinculada a actividades agropecuarias y del medio rural, no conserva ninguna característica propia del medio rural que justifique su preservación, ni posee de una identidad propia por estar vinculado al núcleo principal, y tampoco dispone del número mínimo de viviendas

necesario que viene indicado en la norma 4ª de la Normativa Directora para los ámbitos del hábitat rural diseminado.

Por todo esto y dada su pequeña entidad, este ámbito no justifica la delimitación de un Hábitat Rural Diseminado.

Las Parras



Se encuentra en la parte sur del término municipal, muy cerca del límite con el término municipal de Alcalá la Real y cercano a los asentamientos de Las Carrilas y Puerto Blanco. Se accede por un camino asfaltado, llamado camino de Alcalá a Noalejo, que parte de la carretera JA-4302, a una distancia de unos 5,3 km. del núcleo de Frailes.

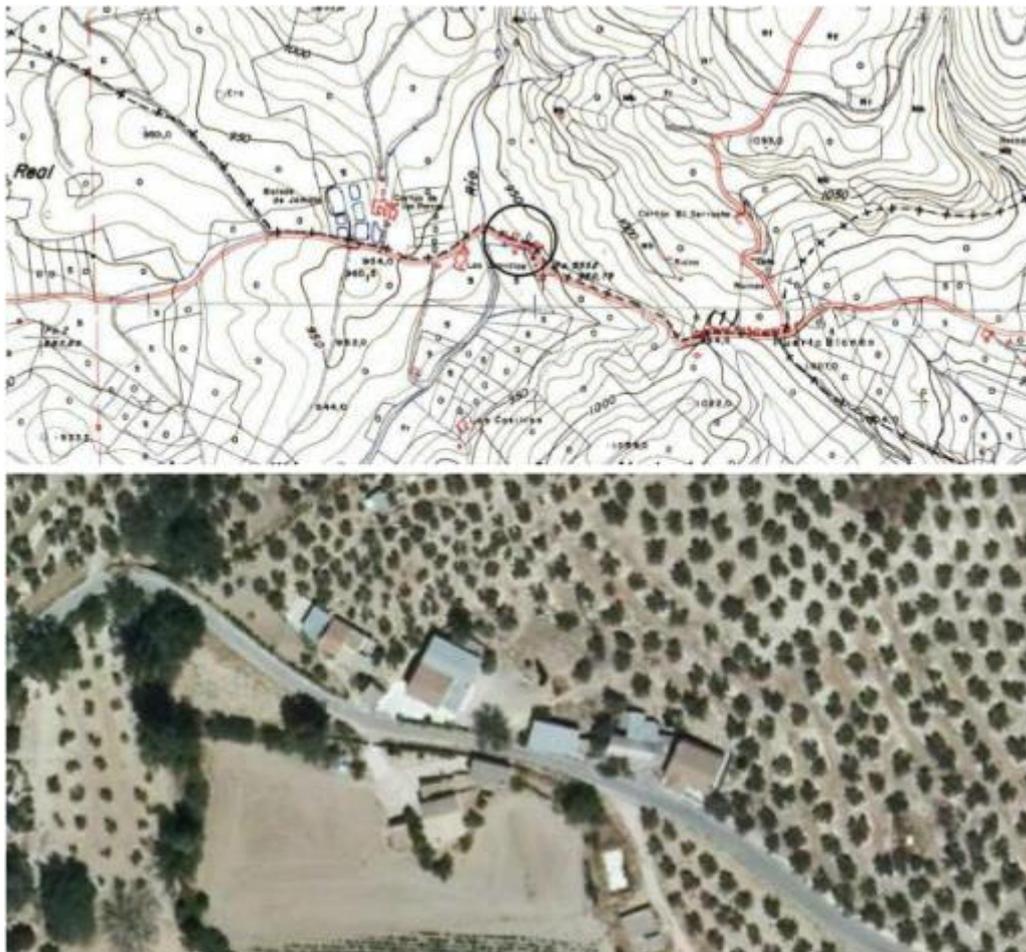
Este grupo de edificaciones está formado por una almazara y sus construcciones anexas a ellas y por 4 viviendas unifamiliares, de las que tan sólo una está habitada todo el año.



Aunque algunas de estas edificaciones estén vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, el ámbito no presenta características propias que deban preservarse, y además, es una entidad demasiado pequeña y con poca identidad que no cumple con lo establecido en la Norma 4ª de las Normas Directoras que establece los criterios para los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

Por lo que dada su pequeña entidad, este ámbito no se puede identificar como un ámbito del Hábitat Rural Diseminado.

Las Carrilas



Al igual que el ámbito anterior, se encuentra al sur del término municipal y junto al límite del término municipal de Alcalá la Real, entre los ámbitos de Las Parras y Puerto Blanco. Se sitúa a 5,6 km. del núcleo de Frailes por el mismo acceso de los ámbitos mencionados.

Es una pequeña agrupación de edificaciones situadas a lo largo de uno de los márgenes de la carretera formada por no más de 5 viviendas y algunas construcciones anexas a estas destinadas a guarda de aperos de labranza. Las viviendas son unifamiliares y actualmente todas están habitadas como primera residencia. Cuenta con los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua y alumbrado público, también dispone del servicio de recogida de basura.



Este ámbito, al igual que los anteriores, y aún vinculadas las edificaciones en origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, no presenta una entidad suficiente, ni posee de identidad propia como para identificarlo ámbito del Hábitat Rural Diseminado. No cumple con el número mínimo de viviendas que establece la Norma 4ª de las Normas Directoras para que exista entre ellas una relación funcional.

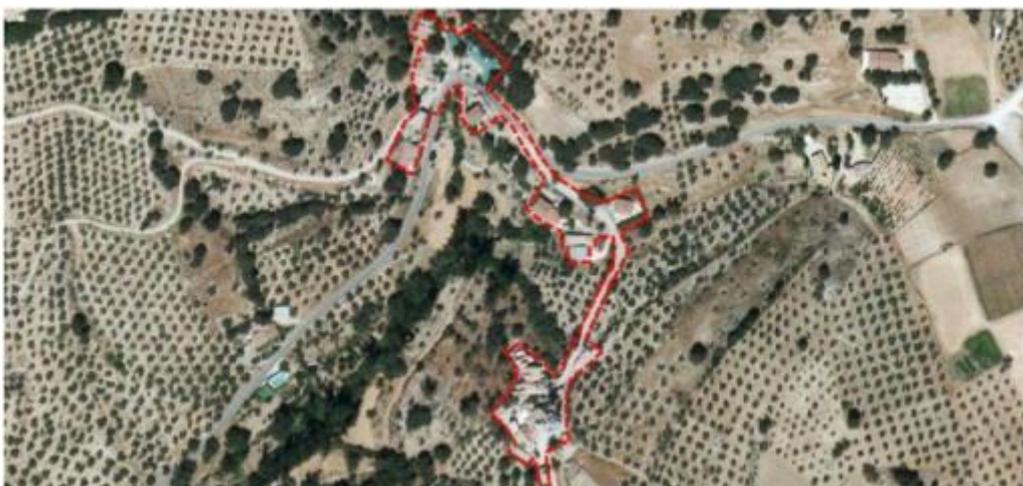
Por éste motivo y dada su pequeña entidad, este ámbito no se puede identificar como un ámbito del Hábitat Rural Diseminado.

Como conclusión y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el presente documento, en el municipio de Frailes se identifican y delimitan los siguientes asentamientos urbanísticos y ámbitos del Hábitat Rural Diseminado (HRD):

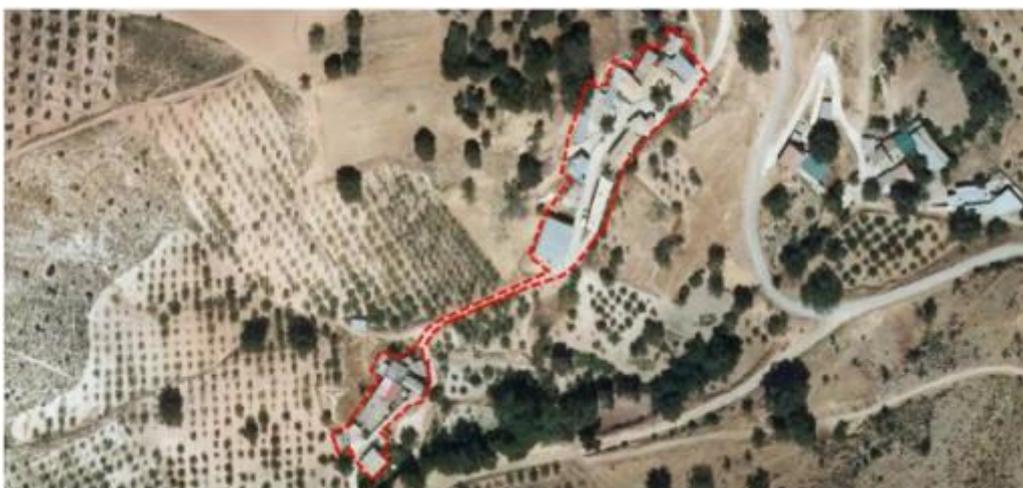
- Asentamiento Urbanístico La Dehesilla:



- HRD Los Rosales:



- HRD Cañada Alcalá:



- HRD Puerto Blanco:



VIII. TRAMITACIÓN.

1. Dado que el Avance tiene la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, deberá tramitarse conforme establece el artículo 49 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local.

2. El Decreto 2/2012, de 10 de enero, exige en su artículo 4.2 que simultáneamente a la aprobación inicial deberá solicitarse informe preceptivo y no vinculante a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses. Respecto a este trámite deberán aplicarse las siguientes reglas:

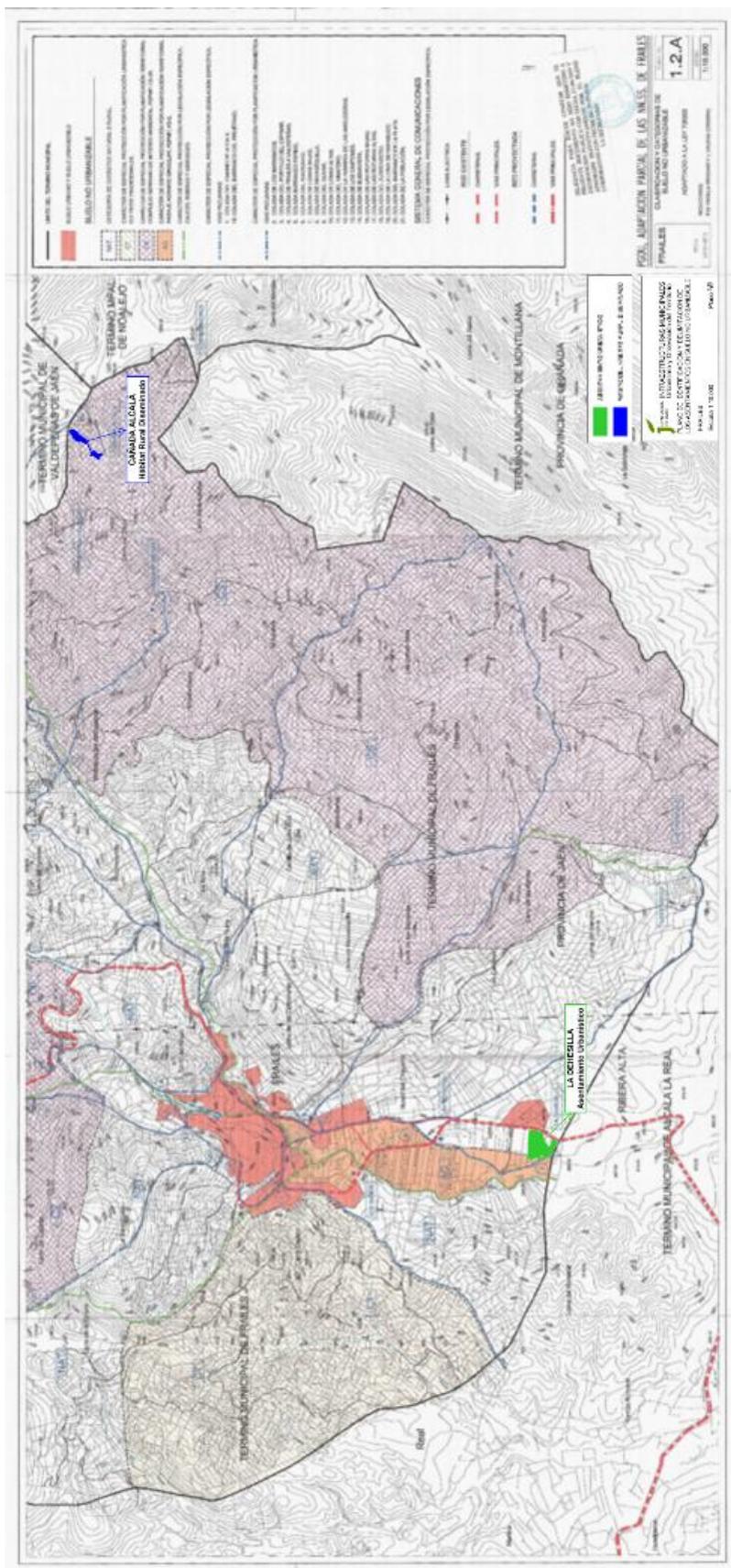
a) El informe que debe emitir la Consejería competente en materia de urbanismo deberá solicitarse por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial del Avance y simultáneamente a su exposición pública, debiéndose acompañar a la solicitud el certificado del secretario municipal acreditativo de la aprobación inicial de Avance y un ejemplar del mismo, en formato papel, debidamente diligenciado en todas sus páginas con la aprobación inicial y también, con el objeto de facilitar la emisión del informe, en soporte digital (CD o DVD). La solicitud deberá dirigirse a la Delegación Territorial de la referida Consejería.

b) Recibida la documentación, la Delegación Territorial comprobará que ésta está completa y, en el caso de que presentara alguna deficiencia, lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de 10 días para su subsanación, quedando interrumpido el plazo para informar.

c) Transcurrido el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo en la Delegación Territorial, sin que ésta haya emitido el informe definitivo señalado en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá proseguir la actuaciones para la resolución definitiva del Avance, tal como establece el artículo 80.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. Hasta tanto el Avance como Ordenanza Municipal no entre en vigor, no se podrá otorgar resoluciones de reconocimiento a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, si bien la tramitación podrá iniciarse una vez el Avance se haya expuesto a información pública.

IX. ANEXO. PLANOS DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS.



Frailas, a 30 de mayo de 2019.- El Alcalde en funciones, JOSÉ MANUEL GARRIDO ROMERO.