

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 10 de febrero de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 16 de enero de 2020, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente administrativo de Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Frailes

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 16 de enero de 2020, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente administrativo de Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Frailes. De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de: -La Resolución de 16 de enero de 2020, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-019/15 Frailes, relativo al Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Frailes (Jaén) (Anexo I).

ANEXO I

Resolución de 16 de enero de 2020, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente administrativo de Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Frailes.

La Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Jaén, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, una vez examinado el expediente administrativo relativo al Plan General de Ordenación Urbanística de Frailes así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Frailes, eleva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Frailes, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local, ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de Aprobación Inicial, adoptado con fecha de 24 de octubre de 2011, y habiendo sido sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP con fecha del 16 de noviembre de 2010, en un diario de difusión provincial con fecha de 9 de noviembre de 2011 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, presentándose alegaciones a la misma.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Jaén, el expediente del PGOU de Frailes (Jaén), debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente, tras diversas correcciones, por el Pleno del Ayuntamiento, el 29 de abril de 2019.

Tercero. El Ayuntamiento de Frailes, con esta propuesta de ordenación urbanística pretende un modelo territorial fundamentado en el mantenimiento de la ciudad compacta, conservando la trama urbana tradicional, mediante procesos de consolidación de la ciudad existente y con previsión de futuros crecimientos a costa de ampliación natural del núcleo consolidado, entendiendo la ciudad compacta como garantía de su diversificación, eficiencia, cohesión social y sostenibilidad de los recursos, evitando la formación de nuevos núcleos de población aislados.

El Suelo Urbano Consolidado definido se corresponde núcleo tradicional de Frailes, se ha clasificado también como Consolidado el núcleo de La Dehesilla, que proviene del desarrollo de un Plan Parcial de uso industrial y un asentamiento residencial que se encontraba en SNU y que ahora se incorpora al proceso de desarrollo.

Se ha clasificado como Suelo Urbano No Consolidado cinco Unidades de Ejecución de reducido tamaño, tres Áreas de Reforma Interior y un Área de Planeamiento Incorporado (API).

En Suelo urbanizable se han delimitado cinco sectores de urbanizable sectorizado, cuatro de ellos de uso residencial y uno terciario, y se incorporan otras tres áreas de urbanizable no sectorizado.

El Suelo No Urbanizable, además del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, distingue entre el especialmente protegido por planificación territorial y el protegido por legislación específica; sobre los que regula, de forma sistemática y bastante bien conseguida, la implantación de usos y actividades que se podrán llevar a cabo en cada una de las diferentes categorías, permitiendo siempre en la mayoría de los casos, aquellas actividades que son consecuencia del normal funcionamiento de la actividad agrícola, forestal o ganadera, e igualmente, aquellos usos de utilidad pública e interés social, así como las dotaciones, equipamientos e infraestructuras y servicios públicos que deban implantarse en esta clase de suelo.

Además se han delimitado en 6 ámbitos de Hábitat Rural Diseminado Los Rosales, Linarejos, El Nogueral, Las Parras, Puerto Blanco y Cañada Alcalá.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural», previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural, además del art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Segundo. La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a)1.ª de la LOUA que dice «La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta ley». En este sentido, la propuesta está justificada por la necesidad de redactar un nuevo documento de ordenación del

municipio en cada una de las clases y categoría de suelo que resuelva los déficits estructurales que presenta en cada una de ellas.

Tercero. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la disposición transitoria novena de la citada ley. Asimismo se ha incorporado el contenido de los informes sectoriales preceptivos, aunque en el caso de aguas y el de evaluación ambiental estratégica, presenta el documento técnico deficiencias que habrá de subsanar.

En concreto, en lo que respecta al procedimiento ambiental se ha emitido por el órgano competente Modificación de la Declaración Ambiental Estratégica con carácter Favorable, aunque condicionada al cumplimiento de determinados aspectos, obligando al órgano promotor, el Ayuntamiento, a que incorpore en el documento que se someta a consideración de la comisión Territorial «Certificado de Adecuación Final que acredite detalladamente de qué manera se han integrado los aspectos ambientales en la versión final del Plan...». El Ayuntamiento ha corregido las consideraciones puestas de manifiesto en la declaración y remite el correspondiente Certificado.

Cuarto. En cumplimiento con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA sobre las determinaciones de la ordenación estructural se han observado las determinaciones establecidas en la actual legislación, en cuanto al cumplimiento de Sistemas Generales, que alcanza la ratio exigida de entre 5 y 10 m²/hab.; se han incluido las fichas de los sectores de SUNC y SUS, cumpliéndose las reglas sustantivas y estándares establecidos en el art. 17 de la LOUA; el aprovechamiento previsto para viviendas protegidas en las fichas del PGOU supone al menos el 30% de la edificabilidad de uso residencial de cada sector, conforme con las previsiones del art. 10.1.A.b) de la LOUA; consta igualmente Justificación de las determinaciones del POTA respecto a los límites establecidos con carácter general al crecimiento de población y de superficie, y se ha dado cumplimiento a lo establecido por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como en la Norma 165.2 del POTA, como ha quedado expresamente recogido también en el Informe de Incidencia Territorial.

En lo que respecta a los Sistemas Generales de Espacios Libres Frailles arrastra una situación deficitaria de espacios libres, como quedó recogido en la Adaptación Parcial, que definía una red muy fragmentada de sistema general de espacios libres, con espacios de muy escasa entidad tanto cuantitativamente (229 m², 354 m², 363 m², 589 m², ...) como cualitativamente, que daba como resultado final una ratio de 2,39 m²/hab. Un estándar que está muy por debajo de los 5 m²/hab. exigidos como mínimo por la LOUA, no obstante, se ha realizado un importante esfuerzo por regularizar esta situación, con el objetivo de cumplir el estándar mínimo exigido, llegando al alcanzar los 5,39 m²/hab. en la propuesta final del Plan. Quizá el elemento mas significativo del SG de Espacios libre es el SGEL-03, una porción de terreno poco accesible, rocoso y escarpado. En su delimitación se ha incluido la mitad de una parcela catastral que supone la mayor parte de su superficie, así como los patios traseros de una serie de viviendas en su flanco Oeste y algunas edificaciones de la Calle Cuevas en su flanco Este. Aunque en la Memoria de Ordenación y en el Documento Resumen, se hace constar que los 2.130 m² se han obtenido, habrá de justificarse su titularidad municipal o incluirse su obtención en el Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica del PGOU

Además, en este apartado, se observan errores materiales:

- En el Documento Resumen, página 12, se relacionan seis SG-EL, cuando sólo hay cinco. En el cuadro de Sistemas Generales, el SG-EL-05, correspondiente a 4.564 m² en SUO, no existe, ni el SG ni el SUO. El SG-EL-06, identificado como Parque del Arroyo Linarejos debe identificarse como SG-EL-05, y cuantificarse su superficie con 6.095 m², no con 4.476 m². que se hace mención a un SUO inexistente.

- En el Cuadro Sistemas Generales de Espacios Libres por Habitante, de pg. 11 del Documento Resumen, no se corresponden los parámetros reflejados de incremento de población y superficie total de SG-EL con los expresados en el cuadro con el mismo título, de 02. Memoria de Ordenación, resultando ratios de m² SGEL/hab. diferentes (6,97 m²/hab. en el primer caso y 5,31 en el segundo).

- En la página 59 de Anexo 2. Programa de Actuación, de 02. Memoria de Ordenación, se cuantifican en 4.476 m² la superficie de SG-EL adscritos a una de las áreas de reparto del suelo urbanizable, cuando debe decir 6.095 m².

En relación con la ordenación del Suelo Urbano, se han clasificado como suelo urbano dos tramos del cauce del río Velillos a ambos lados del SG-EL-02, de longitudes entre 300 y 380 metros respectivamente, que son DPH y que por tanto, deberán clasificarse como SNU protegido por legislación específica, como se ha realizado en el resto del cauce. También, se observan algunos incumplimientos tanto en la clasificación del DPH y de su zona de servidumbre, por ejemplo, a lo largo del Arroyo de Navasequilla, a su paso por el núcleo, las construcciones invaden en algunos casos el cauce y en muchos casos la zona de servidumbre de 5 m. Se observa también ocupación de la zona de servidumbre en las márgenes del río Velillos, por lo que se debe ajustar la delimitación del SU respetando el DPH.

Del mismo modo, se han detectado varias ampliaciones en los bordes de la delimitación del SUC que carecen de justificación urbanística por no haberse llevado a cabo el correspondiente proceso urbanizador establecido en la LOUA. Son las siguientes:

- Una pequeña delimitación de SUC sin continuidad con el núcleo principal, colindante con el SUS-05. En su borde Norte se observa una ligera ampliación calificada de Zona Libre Privada. Al tratarse de una parcela independiente, carece de justificación incorporarla como SUC y calificarla de Zona Libre Privada, debiendo mantenerse como SNU.

En la misma zona, al Sur se ha clasificado una manzana como SUC con la calificación de Ensanche Grado 1 (E1). La manzana tiene un fondo excesivo para esta calificación, debiendo clasificarse como SUNC para definir un trazado viario coherente y resolver el acceso a los servicios.

- Se ha clasificado como SUC casi toda la urbanización residencial de La Dehesilla. Este es un asentamiento aislado de Frailes, cuyo desarrollo se ha producido al margen del ordenamiento urbanístico. Está separado por la Carretera JA-4302 de un polígono industrial desarrollado mediante un plan parcial aprobado en 2009. En la zona residencial, aunque casi la totalidad del suelo se ha clasificado como SUC, se clasifica como SUNC la UE-05, en los bordes de la zona edificada y delimitada de forma discontinua. Su clasificación por el PGOU se hará conforme a los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que en su artículo 20 y siguientes establece las condiciones para esta incorporación. Se justificará la compatibilidad de la agrupación de edificaciones irregulares que constituye la zona residencial de La Dehesilla con el modelo territorial y urbanístico propuesto por el PGOU (art. 21.1 del DL3/2019), y en función del resultado del análisis que se realice, se incorporará como SUNC o S. Urble, no pudiendo pasar a ser directamente SUC por el PGOU sin haber procedido al reparto de las cargas derivadas del proceso urbanizador.

Existen otras Incidencias en la Clasificación de Suelo en el Núcleo Urbano, que exigen una rectificación respecto a lo planteado, por carecer de fundamento técnico que lo sustente; en concreto, hay una parte de una manzana clasificada como SUC que se superpone con la Zona de Afección del Cementerio; lo que puede ser incompatible con su mantenimiento cómo tal, por lo que habría de recortarse la afección, para evitar dejar las edificaciones en situación de fuera de ordenación; también y en el mismo entorno se han clasificado como SUC unos viales de acceso al complejo polideportivo (SG-EQ-02-00) y al Cementerio (SG-EQ-01-00), lo que podría originar proliferación de edificaciones ligadas a tales accesos, solicitando acometidas de servicios; por lo que sería más idóneo considerarlos cómo vías rurales o carreteras locales.

En lo que respecta a la protección del patrimonio histórico, el municipio carece de inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Por la Consejería de Cultura, en su informe, se observa la necesidad de incluir en el Catálogo del PGOU una serie de inmuebles que constan en el Sistema de Información del Patrimonio Histórico Andaluz (SIPHA), así como dos zonas de interés arqueológico: la Loma de San Marcos y la Cabeza del Moro, que han sido incorporadas.

Existen varias casonas históricas, más el antiguo Balneario de Ardales, con suficientes valores formales y constructivos para ser susceptibles de protección, y ser incluidas en el Catálogo, y hay otras que no se recogen adecuadamente, como es el caso de la Casa del Médico (calle Rafael Abril, 1), y del Cinema España (calle Mesones, 3), que están catalogados por su valor etnológico, y que no se corresponde objetivamente, en su aplicación práctica, con los valores de los elementos puestos de manifiesto en sus Fichas, ya que poseen valores de índole arquitectónico.

En el caso de la Casa del Médico, ubicada en una parcela muy extensa (3.322 m²), no se identifican con claridad los elementos a proteger, en particular lo que se refiere a los jardines. No toda la parcela está ajardinada y su frente a dos calles la hace susceptible de actuaciones de segregación o de ampliación de la edificación. Se debe circunscribir la protección a la edificación y jardines en los que se han apreciado valores a proteger, no a toda la parcela catastral.

En el caso de la Casa Mudarra, situada en la Plaza de José Antonio, 7, también se aprecia un exceso en la delimitación del inmueble a catalogar, pues se ha delimitado toda la parcela catastral cuando el edificio que presenta un interés patrimonial se encuentra aproximadamente en la mitad Sur de la parcela, debiendo circunscribirse la protección solo al inmueble catalogado.

En cuanto a las determinaciones preceptivas de la ordenación promenorizada (art. 10.2.A de la LOUA) en varios casos de SUC, se detecta la existencia de terrenos edificables que no tienen asignada la Altura máxima permitida; por lo que su zonificación no es suficiente para legitimar directamente la edificación, conforme al art. 10.2.A.a) de LOUA, habiendo ello de ser subsanado; del mismo modo, y también en SUC, se detecta espacios edificables en tramos donde no existe acera, para los cuales no se marca la nueva alineación, por lo que habrá que regularizar las alineaciones.

En el Suelo Urbano no Consolidado se ha delimitado el sector UE-R-01 incorporando una zona topográficamente muy abrupta, con una pendiente que oscila entre un 42% y un 50%. Con esta topografía, es improcedente su transformación por razones de sostenibilidad, racionalidad y accesibilidad, considerando que resulta más coherente su actual clasificación como SNU conforme a lo establecido en el art. 46.1.k) de la LOUA, y en en relación con el art. 15 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, que establece con carácter general la pendiente longitudinal máxima de las nuevas calles en el 6%. La superficie de esta UE-R-01 que no reúne condiciones topográficas para su transformación a SU es en torno al 60% del total del sector. No obstante, el Ayuntamiento deberá reconsiderar la situación y optar por incorporar la parte más desfavorable, por las pendientes, como la

zona verde de la unidad de ejecución, indicándolo en la ficha correspondiente, o dejándolo como suelo no urbanizable.

En lo relativo a los criterios y directrices para la ordenación del Suelo Urbanizable, se delimita el SUS-02 de uso terciario que es, en su totalidad, una ladera con una pendiente entre el 32% y 48% (en la propia Ficha del sector se expresa que hay terrenos con más del 25% de pendiente). Se debe concretar en la ficha unos criterios de ordenación que garanticen que la urbanización y la edificación se adapten a la topografía en ladera del terreno, para evitar que se produzcan cortes verticales del terreno o movimientos de tierras desproporcionados, con el objetivo de plantear una ordenación conforme con los criterios establecidos en el art. 9.A.e), 9.A.g) y 9.E de la LOUA, justificándose con ello que no nos encontramos en la situación de improcedencia de su transformación por razones de sostenibilidad o racionalidad descritas en el art. 46.1.k), que motivarían su clasificación como SNU.

En cuanto a la Delimitación y aprovechamiento medio de las Áreas de reparto, se observan errores en el área de reparto AR-05 en la cuantificación de las cargas externas necesarias para la obtención del SG-EL-04, pues existe un déficit de 249,31 UA: el Aprovechamiento necesario para obtener el SG son 1036,15 UA y las cargas asignadas a los sectores de suelo urbanizable 2, 3 y 4 son 786,84 UA.

Del mismo modo, los aprovechamientos medios se han expresado con sólo dos decimales, con este nivel de precisión, los desajustes por redondeos pueden resultar significativos. Se observa que la diferencia entre los aprovechamientos medio de las áreas de reparto del SUS (como oscilan entre 0,170 y 0,190, la diferencia es de 0,020, cuando no debe exceder de 0,017) es ligeramente superior al 10% del máximo que establece el art. 60.c de la LOUA.

En lo relativo al Suelo no Urbanizable se da cumplimiento a los preceptos establecidos tanto en la LOUA como en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como en el Reglamento de Planeamiento para esta clase de Suelo. No obstante, existen algunas consideraciones al respecto en lo que se refiere a las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos: Así la Sección Segunda del Capítulo VII del Título V regula lo que denomina las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos (por aplicación terminológica de la LOUA deberá denominar medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos), pero no especifica parámetros que determinen este criterio, solo establece limitaciones genéricas para parcelaciones y segregaciones, limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos y limitaciones a la autorización de obras instalaciones edificaciones, construcciones o usos. Posteriormente en el artículo 5.31 limita la posibilidad de edificar cuando se den una serie de condiciones: distancia linderos, distancia a otras edificaciones, distancia a suelos clasificados, etc., y en el artículo siguiente dice que toda autorización en suelo no urbanizable, para la realización de una edificación, deberá determinar la parcela vinculada a ella, pero no la especifica cual es, por lo que debemos irnos a la regulación pormenorizada del SNU para conocerla en función de uso genérico permitido, pero no en todos los casos queda definida. Así en concreto:

- En el artículo 11.137 Actividad Agropecuarias, apartado 3: «Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de actividades agropecuarias, almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola, instalaciones para el almacenaje de productos de explotación, edificaciones vinculadas a las piscifactorías, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.» no se fija una de las determinaciones urbanísticas que evitan la formación de nuevos asentamientos: Parcela mínima.

- En el artículo 11.137 Actividad Agropecuarias, apartado 5: «Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca...» no se fijan las determinaciones urbanísticas que eviten la formación de nuevos asentamientos:

Parcela mínima, distancia a linderos y ocupación máxima de parcela, distancia a otras edificaciones...

- En el artículo 11.141 actividades de ocio de la población no establece condiciones de parcela mínima para poder edificar.

- Se repiten las actividades reguladas en el artículo 11.139 y las el 11.143, y en ninguno de los dos artículos regula parcela mínima, distancia a linderos y distancia a otras edificaciones, especialmente cuando se trate de los apartados d) y e) del 11.143.

Por otro lado, han quedado recogidas en la Memoria de Ordenación las afecciones del PEPMF, que incluye en su Catálogo dos ámbitos de protección:

- El Paisaje Agrícola Singular AG-2, Huertas de Frailes.

- El Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-28, Sierra Alta y de la Pandera.

La delimitación de ambos ámbitos ha quedado recogida en los Planos de Clasificación, y el desarrollo de las determinaciones que les afecta lo hace en el artículo 5.40 de las Normas Urbanísticas del PGOU por remisión a la Normativa del PEPMF. Se corregirá un error material detectado en la redacción del art. 5.40, que pasa del apartado 1 directamente al 7, sin que existan apartados intermedios numerados del 2 al 6.

En cuanto a la delimitación de ambas zonas, no coincide con la delimitación de estos espacios que se recoge en el PEPMF: El límite al Oeste de la AG-2 corresponde con el río Velillos, pero al Este el PEPMF lo establece en la Colada del Barranco de Espinosa. Se ha dejado fuera de la AG-2 por el PGOU toda la zona comprendida entre el cruce de dicha Colada con la Carretera JA-4302 a La Dehesilla, hasta llegar al núcleo urbano de Frailes.

La delimitación del CS-28 tampoco se ajusta a la establecida por el PEPMF. Dentro del término municipal de Frailes la delimitación del CS-28 está dividida en dos zonas, una al Sur y otra al Norte, dejando un espacio de forma triangular entre ambas, cuya bisectriz por el vértice ubicado en Los Rosales es el río Velillos. Se observan los siguientes desajustes:

- El vértice al Sur se sitúa en el Cortijo Las Carrillas (Puerto Blanco), para discurrir hacia el Este por el límite del término municipal de Frailes. En este área Sur, dentro del término municipal de Frailes, se observan en el PGOU importantes «claros», dejando zonas fuera del ámbito de protección CS-28.

- El límite superior y más occidental de la zona Sur debe llegar hasta la Carretera JV-2262 a Valdepeñas de Jaén, pudiendo verse afectada la clasificación del sector SUS-R-01 del PGOU.

- El límite más al Sur de la zona Norte ha sido grafiado en el PGOU casi tangente con el núcleo urbano consolidado de Frailes, cuando el PEPMFJ lo establece bastante más separado.

- La delimitación desde Los Rosales hacia el Oeste es una línea recta horizontal hasta encontrarse con la Carretera JV-2262. El PGOU amplía la delimitación por esta zona, haciéndola ajustada a las curvas de nivel y aproximándose más al núcleo urbano de Frailes.

Aunque el apartado 4.6 del Título I del PEPMF establece que los PGOU podrán introducir pequeñas alteraciones en los límites de las zonas de protección, establece también los requisitos que tienen que cumplir, como no alterar sustancialmente el régimen de protección establecido y justificar las alteraciones propuestas. Como se ha podido apreciar se trata de un error material por lo que es necesario ajustar los límites propuestos para la AG-2 y el CS-28 por el PGOU a los establecidos por el PEPMF.

En el encuentro del río de las Cuevas y el Arroyo de Linarejos, donde se forma el río Velillos, hay un ensanche o soto fluvial, con una madre vieja, que se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial, Huertas de Frailes-AG2, cuando ha de ser Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, por formar parte del cauce.

En lo que se refiere a los Asentamientos urbanísticos Frailes cuenta con una muy reciente Ordenanza Municipal (BOP 20.6.2019), tramitada como Avance de Planeamiento para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos en Suelo No Urbanizable. En esta Ordenanza se estudian los ámbitos que son susceptibles de identificarse como HRD, conforme a los criterios que establecía en el Decreto 2/2012. Los ámbitos analizados han sido Los Rosales, Cañada Alcalá y Puerto Blanco. El PGOU ahora incluye además como HRD El Nogueral y Las Parras y Linarejos, un ámbito situado al Este y muy próximo al núcleo urbano de Frailes, del que poco se justifica para su identificación como HRD, más allá de haberse llevado hasta él por parte del Ayuntamiento algunos servicios urbanísticos. Linarejos procede de una expansión espontánea e irregular del núcleo urbano, no respondiendo a las características propias de un asentamiento de carácter rural, diseminado y vinculado en su origen al medio rural (art. 46.1.g) de la LOUA), por lo que su clasificación debe ser la de SUNC, más acorde con el proceso de crecimiento del casco urbano (art. 45.2.B.b) de la LOUA).

Los únicos asentamientos que se pueden identificar como HRD, al reunir los criterios establecidos en el art. 46.1.g) de la LOUA, son Los Rosales, Cañada Alcalá y Puerto Blanco. El resto de construcciones en SNU deberán ser identificadas como agrupación de edificaciones o edificaciones aisladas, según proceda en cada caso y conforme con el vigente DL 3/2019.

Por último, en lo que respecta a las ordenanzas de edificación se han detectado situaciones que podrían provocar la inedificabilidad de algunos solares con la aplicación actual de las normas, y en otros casos relativos al cumplimiento de las normas de accesibilidad, se observan algunas determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas que resultan contradictorias con el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía a las determinaciones del Reglamento, y con la Orden VIV/561/2010 de Accesibilidad a Espacios Urbanizados. Para evitar estas contradicciones, se eliminarán de las Normas del PGOU las determinaciones que están reguladas por normas de carácter básico y rango superior, para evitar entrar en contradicción con ellas. Tanto unas como otras se encuentran recogidas en el informe de la Delegación.

A la vista de todo lo expresado y analizados los informes técnicos de la Delegación Territorial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a) y 33.2.b) y d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 12 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, acuerda elevar a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la siguiente:

RESOLUCIÓN

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a PGOU de Frailes, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamento de Planeamiento Urbanístico, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en los Fundamentos anteriores, y en concreto:

- Ajustar la delimitación del SU a lo largo del Arroyo de Navasequilla, respetando el DPH y los 5 m de línea de servidumbre, y en los márgenes del río Velillos.
- Incluir como SNU, como se ha hecho en el resto del núcleo urbano, el cauce del río Velillos a ambos lados del SG-EL-02.
- Corregir las clasificaciones del SUC en las zonas siguientes: Borde Norte y borde Sur de la bolsa de SUC en torno a la calle Cerrillo, lindando al Oeste con el SUS-05. Eliminar el ELPV y delimitar la zona Sur como SUNC.

- Recortar la zona de afección del cementerio para evitar superposición con una edificación de SUC.
- Cambiar la clasificación como SU del vial de conexión entre el cementerio y el polideportivo, al objeto de evitar tensiones urbanizadoras, dejándolo como vial en SNU.
- Se deberán identificar y localizar los inmuebles de las fichas VE 12, 13, 14 y 15, constatando su existencia y comprobando sus valores. Se comprobará si se corresponden con una serie de inmuebles en los que se reconocen valores arquitectónicos, identificados e incluidos en Fundamento Curato de este Resolución; en concreto la Casa del Médico, el Cinema España y Casa Mudarra.
- En cuanto a la ordenación pormenorizada en el núcleo urbano se deberán incluir las alturas en las manzanas que no las tienen asignada y las alineaciones que faltan.
- Se justificará la titularidad pública del SG-EL-03, que consta como «obtenido» en el Programa de Actuación, o se cuantificará económicamente su obtención.
- Se corregirán los errores materiales en los cuadros de Sistemas Generales de pg. 12 y Sistemas Generales de Espacios Libres por Habitante de pg. 11, en 08. Documento Resumen, así como las ratios de m² SGEL/hab.
- Se corregirá la cuantificación errónea del SG-EL en pg. 59 de Anexo 2. Programa de Actuación, de 02. Memoria de Ordenación, que dice 4.476 m² y debe decir 6.095 m².
- Se observa que el SUS-05 está delimitado por una manzana de suelo urbano consolidado, por dos vías pecuarias y por el SNU. Su desarrollo y conexión con el sistema viario de la ciudad consolidada no será posible si no se desafectan los tramos de las vías pecuarias con los que tiene frentes, por lo que deberá preverse esta circunstancia en la finca del Sector.
- En el Área de reparto AR-05 se corregirán las cargas definidas en las fichas del PGOU para los sectores SUS-02, SUS-03 y SUS-04, ya que son insuficientes para la obtención de los 6.095 m² de SG-EL-04 que tienen adscritos, presentados un déficit de 249,31 UA. En el mismo área de reparto, la cesión del 10% del aprovechamiento medio al Ayuntamiento también presenta un déficit de 77,26 UA, que habrá de corregirse
- Se deben ajustar los aprovechamientos medios del SUS, incorporando cuatro decimales, en lugar de dos, para que las diferencias entre ellos no superen el 10%
- En el ámbito del sector SUS-02 dadas las condiciones topográficas adversas se deberá establecer en la ficha los criterios de ordenación que permitan su transformación en condiciones de sostenibilidad, racionalidad y accesibilidad, obligando a la adaptación de la urbanización y la edificación a la ladera y evitando cortes del terreno y movimientos de tierras desproporcionados.
- Se ajustarán los límites de los ámbitos Paisaje Agrícola Singular AG-2 Huertas de Frailes y Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-28, Sierra Alta y de la Pandera.
- Cambiar en el encuentro del río Cuevas (Velillos) y el arroyo de Linarejos, una madreveja que se ha clasificado como SNU en la categoría de Huertas de Frailes-AG2, y debe estar en la categoría de Especial Protección por Legislación Específica, al tratarse de DPH.
- Los únicos asentamientos reconocidos como HRD son Los Rosales, Cañada Alcalá y Puerto Blanco. El resto han de ser catalogados como agrupación de edificaciones o edificaciones aisladas en SNU.
- Se incluirán las fichas de justificación del cumplimiento de las Normas de Accesibilidad y se corregirán los artículos con determinaciones contrarias a estas Normas, en concreto:
 - Establecer anchos transversales mínimos de 180 cm. Arts. 10.210 y 10.211 de las NU del PGOU.
 - Eliminar resaltes entre bordillos de aceras y calzadas. Art. 10.220 de las NU del PGOU.
 - Obligación de aseos adaptados conforme al Reglamento de Accesibilidad. Arts. 10.161.2, 10.161.4, 10.185, etc., de las NU del PGOU.

- Obligación de ascensor conforme al Reglamento de Accesibilidad. Arts. 10.165, 10.184, etc. de las NU del PGOU.
- Dimensiones de prevención de caídas recogidas en 10.105 de las NU del PGOU contrarias a 3.1 y 3.2 del DB-SUA1 del CTE».

Se autoriza al Vicepresidente Tercero de esta Comisión para que, una vez presentado por el Ayuntamiento, el documento técnico, consecuente y debidamente diligenciado de subsanación de las deficiencias señaladas, se proceda a ordenar su registro y publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, dando cuenta a esta Comisión en la siguiente sesión que se celebre.

2.º Suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la revisión del PGOU, del municipio de Frailes, por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo, en concreto:

La unidad de ejecución UE-R-01 hasta tanto se determine por el Ayuntamiento si la zona de mayor pendiente quedarán incorporadas como zona verde o, por el contrario, pasarán a ser suelo no urbanizable.

La dispensa efectuada sobre la casa rural, eliminando la zona verde privada y otorgándole la edificabilidad que corresponda de la zona de ensanche.

El núcleo residencial de La Dehesilla, y la unidad de ejecución UE-R-05, deberá incorporarse como Suelo Urbano No Consolidado.

Se fijaran determinaciones urbanísticas para evitar la formación de nuevos asentamientos para las actividades recogidas en los artículos 11.137, en sus apartados 3 y 5, y 11.141.

3.º Indicar al Ayuntamiento que, si así lo decide, deberá elaborarse un nuevo documento técnico de Cumplimiento de resolución que, integre contenidos pretendidos que subsanen debidamente las deficiencias sustanciales del apartado 2.º de la presente resolución, el cual deberá ser sometido a la correspondiente aprobación por parte del Ayuntamiento en Pleno y consecuentemente diligenciado tras lo cual se elevará nuevamente, a esta Comisión para su resolución.

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En Jaén a 16 de enero de 2020. El Vicepresidente Tercero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Jaén, 10 de febrero de 2020.- El Delegado, Jesús Manuel Estrella Martínez.