

MODIFICACIÓN DE AMPLIACIÓN DE USO DE LAS PARCELAS UBICADAS EN LA CALLE MANZANO 10 Y PERAL 19 DE CASTILLO DE LOCUBÍN.

AYUNTAMIENTO DE CASTILLO DE LOCUBÍN.

MODIFICACIÓN DE AMPLIACIÓN DE USO DE LAS PARCELAS UBICADAS EN LA CALLE MANZANO 10 Y PERAL 19 DE CASTILLO DE LOCUBÍN.

ÍNDICE

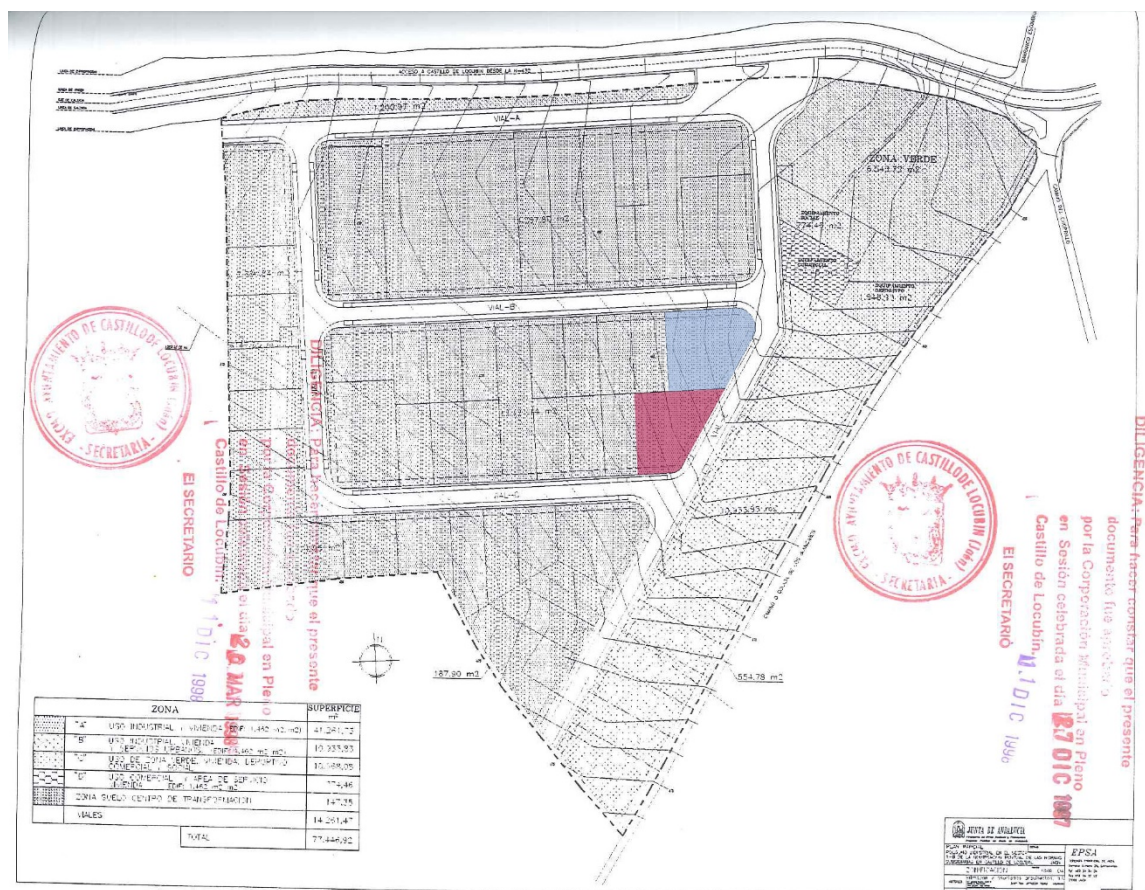
1.- INTRODUCCIÓN	3
1.1.- MARCO LEGAL Y TRAMITACIÓN	3
1.2.- PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN	5
1.3.- AUTOR DE LA MODIFICACIÓN	5
2.- MODIFICACIÓN DE AMPLIACIÓN DE USOS DE LAS PARCELAS UBICADAS EN LA CALLE MANZANO 10 Y PERAL 19 DE CASTILLO DE LOCUBÍN	6
2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO	6
2.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	8
2.3.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS y justificación DE LA MEJORA URBANA.....	10
2.4.- SITUACIÓN ACTUAL Y MODIFICACIÓN PROPUESTA.	11
3.- ANÁLISIS DE AFECCIONES SECTORIALES.....	23
3.1.- ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA PROPUESTA	23
3.2.- EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	23
3.3.- EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.	25
3.4.- EVALUACIÓN DE CULTURA.	26
4.- RESUMEN EJECUTIVO	27
4.1.- CONTENIDO Y ALCANCE.....	27
4.2.- FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN.....	27
4.3.- DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN.....	28
5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	29

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- MARCO LEGAL Y TRAMITACIÓN

Actualmente, en la localidad de Castillo de Locubín están en vigor, en materia de urbanismo, las N.N.S.S. aprobadas definitivamente por el C.P.O.T.U. el 2 de octubre de 1997 (publicado el acuerdo en el B.O.P. de 25 de octubre de 1997) y el documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A., aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Castillo de Locubín el 18 de mayo de 2002 (publicado en el B.O.P. número 247 de 27 de octubre de 2010). Posteriormente se tramitó y aprobó el planeamiento de Desarrollo de las parcelas en cuestión, el cual es el Plan Parcial del Polígono Industrial en el Sector I-B, aprobado por el C.P.O.T.U. el 7 de mayo de 1998.

En el caso particular que nos ocupa, en la localidad de Castillo de Locubín, concretamente en las parcelas ubicadas en las calles el Manzano 10 y el Peral 19, son dos parcelas ubicadas en el polígono industrial del Sector I-B del citado municipio, tal cual se muestra en el siguiente plano de ubicación:



La presente Modificación de las N.N.S.S. de Planeamiento Municipal de Castillo de Locubín, pretende modificar, o más bien ampliar, el uso de las fincas ubicadas en la calle Manzano 10 y Peral 19 del mismo municipio, cuyas referencias catastrales son:

Finca de la calle el Manzano 10, cuya referencia catastral es 5738410VG1553N0001RK, y finca ubicada en la calle Peral 19, cuya referencia catastral es 5738419VG1553N0001HK, véase fichas catastrales adjuntas.

Esta modificación supone un cambio en el uso de las parcelas, o mejor dicho una ampliación del uso permitido, el cual *actualmente es industrial, como uso dominante, uso compatible el de vivienda y uso complementario el de servicios urbanos, y pasaría a permitirse además el de comercial y social como uso complementario (uso el cual, según las descripciones de las características del mismo en el documento del Plan Parcial, se asemeja al de equipamiento privado, el cual permitiría la finalidad pretendida)*, para la construcción de una residencia de personas mayores en este caso.

El instrumento de planeamiento necesario para realizar estos cambios es una modificación del Plan Parcial del Polígono Industrial del Sector 1-B, siendo según el Artículo 121 del *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (R.G.L.I.S.T.A.), publicado en el B.O.J.A. el 2 de diciembre de 2022*, según el cual se expone:

“Artículo 121. Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el artículo 120 se entenderá como modificación.

2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:

a) El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.

b) Las modificaciones que prevean una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, que afecten a su funcionalidad o disminuyan su superficie requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva.

c) En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.

d) En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle.

e) Corresponderá a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que no tengan incidencia supralocal conforme al artículo 2 de la Ley.”

Además, tiene indicado su desarrollo a nivel procedimental y de contenido en la disposición transitoria tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, publicado en el B.O.J.A. el 2 de diciembre de 2022, la cual expone:

“Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:

a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV. (caso que nos ocupa en la presente innovación). “

La presente innovación se realizará mediante una modificación de ordenación urbanística, cuyo contenido se adapta a lo indicado en el artículo 121 del **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, publicado en el B.O.J.A. el 2 de diciembre de 2022 (R.G.L.I.S.T.A.)** el cual se ha expuesto anteriormente.

1.2.- PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación es promovida por el EXCMO Ayuntamiento de Castillo de Locubín, con domicilio en la calle Blas Infante 19, Código Postal 23670, Castillo de Locubín, Jaén, con CIF: P2302600H.

1.3.- AUTOR DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación es redactada por Javier Civantos Cuesta, arquitecto representante de Civantos Cuesta Sociedad Cooperativa Andaluza Profesional, colegiada número CCSP 046 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén.

2.- MODIFICACIÓN DE AMPLIACIÓN DE USOS DE LAS PARCELAS UBICADAS EN LA CALLE MANZANO 10 Y PERAL 19 DE CASTILLO DE LOCUBÍN

2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO

Las parcelas incluidas en el ámbito de la presente innovación son las ubicadas en la calle Manzano 10 y Peral 19 de Castillo de Locubín, *las cuales se han de unir urbanísticamente para tener efecto la presente innovación.*

Las parcelas en cuestión tienen las siguientes coordenadas UTM, referencias catastrales y superficies:

Referencia catastral:

5738410VG1553N0001RK, calle Manzano 10 de Castillo de Locubín

Coordenadas UTM:

415723.28	4153672.25
415722.16	4153670.26
415717.90	4153670.00
415701.13	4153668.97
415697.02	4153668.71
415696.92	4153670.70
415695.09	4153701.28
415694.90	4153704.49
415694.86	4153705.14
415727.15	4153707.13
415727.35	4153707.04
415728.72	4153706.26
415729.98	4153705.31
415731.11	4153704.21
415732.09	4153702.98
415732.90	4153701.63
415733.54	4153700.18
415733.99	4153698.67
415734.24	4153697.12
415734.30	4153695.54
415734.15	4153693.98
415733.76	4153692.07
415733.48	4153691.39
415733.05	4153690.34
415732.93	4153690.06
415732.88	4153689.93
415732.25	4153688.49
415730.35	4153685.17
415728.21	4153681.41
415724.49	4153674.42
415723.28	4153672.25

con 1247 metros cuadrados

Referencia catastral:

5738419VG1553N0001HK, calle Peral 19 de Castillo de Locubín

Coordenadas UTM:

415722.16	4153670.26
415717.26	4153661.40
415703.14	4153635.88
415702.75	4153635.45
415702.20	4153634.91
415701.62	4153634.40
415701.00	4153633.95
415700.34	4153633.53
415699.68	4153633.16
415698.97	4153632.85
415698.26	4153632.57
415697.54	4153632.37
415696.78	4153632.20
415695.93	4153632.07
415683.69	4153631.32
415681.42	4153667.75
415722.16	4153670.26

con 1061 metros cuadrados

Dichas parcelas son propiedad de una misma propietaria, concretamente de Rocío Molina Fuentes, con D.N.I. 26044341-S, y domicilio en la Calle Doctor Albasini 2 3 PBJ A de Alcalá la Real, CP 23680 de Jaén, no teniendo arrendatarios algunos.

Se redacta la presente innovación para ampliar el uso característico de las fincas urbana ubicadas en la calle Manzano 10 y Peral 19 de Castillo de Locubín de los ya establecidos y permitidos al de COMERCIAL Y SOCIAL.

En concreto la finca de la calle el Manzano 10, tiene como referencia catastral es 5738410VG1553N0001RK, y finca ubicada en la calle Peral 19, tiene como referencia catastral es 5738419VG1553N0001HK. Ambas fincas son de la misma propiedad citada anteriormente.

Las fincas están dentro del régimen urbanístico del plan parcial del Plan Parcial del Polígono Industrial en el Sector I-B, como uso característico correspondiente a la zona A del mismo:

- **USO EXCLUSIVO:** Aquel que ha de implantarse como único en la zona.
- **USO DOMINANTE:** Aquel cuya implantación es mayoritario en la zona.
- **USO COMPATIBLE:** Aquel que puede coexistir con el uso dominante de la zona.
- **USO COMPLEMENTARIO:** Aquel que puede coexistir con cualquiera de los usos anteriores.

2.4.- ASIGNACION DE USOS EN EL SECTOR I-B.

Según el plano parcelario y manzanas resultantes de la ordenación del sector, se asignan los usos a éstas, de la siguiente forma:

ZONA A:	Uso Dominante:	INDUSTRIAL.
	Uso Compatible:	VIVIENDA.
ZONA B:	Uso Dominante:	INDUSTRIAL.
	Uso Compatible:	VIVIENDA.
Uso Complementario:		SERVICIOS URBANOS.

Las prescripciones de esta modificación aprobada por el órgano competente serán de aplicación a las nuevas edificaciones que se construyan o implanten a partir de su entrada en vigor, que se producirá según lo dispuesto en el R.G.L.I.S.T.A.

2.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la Modificación es cambiar el uso de las fincas urbanas citadas, con referencias catastrales anteriormente descritas, ubicadas en la calle Manzano 10 y Peral 19 de Castillo de Locubín con las siguientes coordenadas UTM:

Referencia catastral:
5738410VG1553N0001RK, calle Manzano 10 de Castillo de Locubín
Coordenadas UTM:

415723.28	4153672.25
415722.16	4153670.26
415717.90	4153670.00
415701.13	4153668.97
415697.02	4153668.71

415696.92	4153670.70
415695.09	4153701.28
415694.90	4153704.49
415694.86	4153705.14
415727.15	4153707.13
415727.35	4153707.04
415728.72	4153706.26
415729.98	4153705.31
415731.11	4153704.21
415732.09	4153702.98
415732.90	4153701.63
415733.54	4153700.18
415733.99	4153698.67
415734.24	4153697.12
415734.30	4153695.54
415734.15	4153693.98
415733.76	4153692.07
415733.48	4153691.39
415733.05	4153690.34
415732.93	4153690.06
415732.88	4153689.93
415732.25	4153688.49
415730.35	4153685.17
415728.21	4153681.41
415724.49	4153674.42
415723.28	4153672.25

con 1247 metros cuadrados

Referencia catastral:

5738419VG1553N0001HK, calle Peral 19 de Castillo de Locubín

Coordenadas UTM:

415722.16	4153670.26
415717.26	4153661.40
415703.14	4153635.88
415702.75	4153635.45
415702.20	4153634.91
415701.62	4153634.40
415701.00	4153633.95
415700.34	4153633.53
415699.68	4153633.16
415698.97	4153632.85
415698.26	4153632.57
415697.54	4153632.37
415696.78	4153632.20
415695.93	4153632.07
415683.69	4153631.32
415681.42	4153667.75
415722.16	4153670.26

con 1061 metros cuadrados

Dichas parcelas actualmente las N.N.S.S. del Ayuntamiento de Castillo de Locubín las ubica dentro de la zona urbana del plan parcial del Plan Parcial del Polígono Industrial en el Sector I-B, como uso característico correspondiente a la zona A del mismo. Mediante la presente ***innovación se pretende alterar su uso, permitiéndose, además de los usos ya establecidos en las parcelas en cuestión, el de COMERCIAL Y SOCIAL, tal cual se describe en el documento Plan Parcial del Polígono Industrial en el Sector I-B, como uso complementario de las parcelas, con el fin de posibilitar construir un equipamiento privado necesario para el municipio (residencia de personas mayores), no alterándose ningún parámetro urbanístico más.***

Cabe señalar que la presente modificación será efectiva para las dos parcelas en unión, condición necesaria para que sea efectiva.

2.3.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA

Actualmente en el municipio de Castillo de Locubín hay carencia de servicios tales como el de residencia de personas mayores, uso necesario en el municipio y en su área metropolitana más cercana, por lo que se pretende crear un área de equipamiento social privado que soslaye estas necesidades. ***Se pretende, por lo tanto, incorporar en las citadas fincas el uso complementario de comercial y social, a fin de poder construir una residencia de personas mayores (el cual está permitida al amparo del uso comercial y social descrito en el plan parcial del polígono industrial donde se ubican las parcelas en cuestión), dando así respuesta a las necesidades de servicios citados de residencia de personas mayores.***

En la Adaptación Parcial de las N.N.S.S. a la L.O.U.A. del municipio de Castillo de Locubín, aprobada el 18 de mayo de 2010, queda expuesto el siguiente:

UTE URPLAN CASTILLO	MEMORIA JUSTIFICATIVA	Ayuntamiento de Castillo de Locubín
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DE LA REVISIÓN DE LAS N.N.S.S. DE CASTILLO DE LOCUBÍN		

SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR - 2 (POLIGONO INDUSTRIAL)	SECTOR - 1 (USO RESIDENCIAL)
	SECTOR - 3 (USO RESIDENCIAL)

DEFINITIVO

El polígono industrial está englobado en el suelo urbano consolidado del municipio

Se pretende innovar el uso de las parcelas en cuestión, de 1247 y 1061 metros cuadrados, para incorporar en ellas el uso de equipamiento y concretamente al conjunto de equipamiento social y administrativo. La incorporación de dicho uso como uso complementario de las parcelas aumentará en un rango de 0.5742 m² de equipamiento por habitante en el mismo (4019 habitantes considerados), mejorándose el

umbral de servicios del municipio y aclarando que la presente innovación no altera la edificabilidad de las parcelas en cuestión, ni parámetros formales urbanísticos algunos (rasantes, alineaciones, altura, etc.).

La modificación no afecta al aprovechamiento urbanístico del sector puesto que se mantiene el actual índice de edificabilidad sobre parcela. Tampoco afecta a la ratio de espacios libres y se posibilita la mejora de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y la proporción ya alcanzada entre estas y el aprovechamiento urbanístico, tal como se establece en el artículo 86 de la L.I.S.T.A. sobre Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

2.4.- SITUACIÓN ACTUAL Y MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Situación actual:

Actualmente las parcelas en cuestión ubicadas en la calle Manzano 10 y Peral 19, de acuerdo con lo establecido en las N.N.S.S. del Castillo de Locubín, pertenecen a la zona urbana consolidada del polígono industrial definido en el plan parcial del Plan Parcial del Polígono Industrial en el Sector I-B, como uso característico correspondiente a la zona A del mismo, el planeamiento vigente expone lo siguiente:

18.- Elementos salientes de fachada:

Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables tales como zócalos, aleros, cornisas, gárgolas, parasoles, emparchados y otros elementos semejantes.

19.- Numero de Plantas: Se considera siempre el número sobre rasante.

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1.- ZONIFICACION EN EL SECTOR I-B.

Según el destino, el suelo incluido en el sector I-B, se distribuye de la siguiente manera, atendiendo a su la calificación:

- Red Viaria.
- Espacios libres de dominio y uso público.
- Reservas de suelo para equipamientos comunitarios, deportivos sociales y comerciales.
- Suelo destinado a edificaciones, según un uso global industria, sin perjuicio de los usos pormenorizados que se señalen con posterioridad en este documento.

2.2.- DEFINICION DE USOS.

USO INDUSTRIAL.

Se define como el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para transformaciones posteriores, con las únicas limitaciones que establece el Reglamento de

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en Sesión celebrada el día 27 DIC 1994
Castillo de Locubín.
El SECRETARIO. 27 DIC 1994

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en Sesión celebrada el día 27 DIC 1994
Castillo de Locubín.
El SECRETARIO. 27 DIC 1994

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en Sesión celebrada el día 27 DIC 1996, Castillo de Locubín.

EL SECRETARIO

36

Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y la Ley de Protección Ambiental.

En el uso Industrial se incluyen las siguientes categorías:

1.- *Producción Industrial*. Incluye la transformación y obtención de productos por procesos industriales o artesanales.

2.- *Almacenaje y Comercio Mayoristas*.

3.- *Talleres de Reparación y Mantenimiento*. Incluido en el Objetos de uso industrial , vehículos y objetos domésticos.

USO VIVIENDA.

Se define en él, el destinado a albergar personas para el desarrollo de actividades domésticas intimamente relacionadas con la actividad industrial (vivienda del guarda).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en Sesión celebrada el día 26 MAR 1998, Castillo de Locubín.

EL SECRETARIO

USO COMERCIAL Y SOCIAL.

Se consideran así las actividades de carácter dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructuras. Pueden ser de carácter público, privado o colectivo.

USO SERVICIOS URBANOS.

En este uso se comprenden las actividades de conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.); relación política y social institucionalizada (sedes políticas y sociales,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en Sesión celebrada el día 27 DIC 1997
Castillo de Locubín. 27 DIC 1997
El SECRETARIO

etc.); desarrollo de aficiones, así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatro, cines, etc.), o las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos (discotecas, salas de fiestas y baile, clubs nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales similares).

USO ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO (ZONAS VERDES).

Se considera al conjunto de superficies destinadas a la plantación de árboles y especies vegetales, debidamente soleadas y aptas para desarrollar tareas de paseo y descanso.

USO COMERCIAL Y AREA DE SERVICIO.

Se considera el que está destinado a uso comercial y a las actividades de carácter dotacional que sirven para proveer a los ciudadanos de estaciones de servicio (Gasolineras).

USO DEPORTIVO.

Se considera al conjunto de actividades destinadas a la practica de la cultura física y de los deportes.

USO VIARIO.

Se consideran todos los espacios destinados al acceso al resto de usos, estando destinados tanto al trafico rodado como a peatonal y aparcamiento.

2.3.- CLASES DE USOS.

Se establecen los siguientes clases de usos:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en Sesión celebrada el día 27 DIC 1997
Castillo de Locubín.

38

El SECRETARIO

- USO EXCLUSIVO:

Aquel que ha de implantarse como único en la zona.

- USO DOMINANTE:

Aquel cuya implantación es mayoritario en la zona.

- USO COMPATIBLE:

Aquel que puede coexistir con el uso dominante de la zona.

- USO COMPLEMENTARIO:

Aquel que puede coexistir con cualquiera de los usos anteriores.

2.4.- ASIGNACION DE USOS EN EL SECTOR I-B.

Según el plano parcelario y manzanas resultantes de la ordenación del sector, se asignan los usos a éstas, de la siguiente forma:

ZONA A: Uso Dominante: INDUSTRIAL.
 Uso Compatible: VIVIENDA.

ZONA B: Uso Dominante: INDUSTRIAL.
 Uso Compatible: VIVIENDA.

Uso Complementario: SERVICIOS URBANOS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en Sesión celebrada el día 26 MAR 1998
Castillo de Locubín.

El SECRETARIO

ZONA C:	Uso Dominante: Uso Compatible:	ZONAS VERDES. VIVIENDA. DEPOTIVO. COMERCIAL Y SOCIAL.
ZONA D:	Uso Dominante: Uso Compatible:	COMERCIAL Y AREA DE SERVICIO. VIVIENDA.

2.5.- CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS EDIFICACIONES.

Las mismas establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas e Insalubres, las Normas Subsidiarias de Castillo de Locubín y la Ley de protección Ambiental (7/1.994 de 18 de Mayo).

3.- NORMAS PARTICULARES.

3.1.- USO INDUSTRIAL.

Estarán sometidas a estas normas todas las parcelas que tengan asignado en el uso industrial, no estando sometidas a él los equipamientos comunitarios y deportivo.

Se establecen los siguientes artículos:

Artículo 1.-	Parcela mínima:	500,00 m ² .
Artículo 2.-	Frente mínimo de fachada:	15,00 m.
Artículo 3.-	Edificabilidad:	1,462 m. ² /m ²
Artículo 4.-	Número de plantas:	DOS (2).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en Sesión celebrada el día 27 DIC 1997 Castillo de Locubín.

SECRETARIO 27 DIC 1997 40

- Artículo 5.- Ocupación máxima: 90% superficie.
- Artículo 6.- Tienen carácter obligatorio las alineaciones y rasantes propuestas y grafiadas en este Plan Parcial.
- Artículo 7.- No se permitirán la separación a linderos frontales, laterales ni testers, salvo para la formación de patios interiores en las condiciones fijadas por el artículo siguiente y con tratamiento de cara vista.
- Artículo 8.- Los patios que se formen cumplirán que en ellos se pueda inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.
- Artículo 9.- No se permitirán cuerpos volados sobre fachada.
- Artículo 10.- Altura máxima de coronación: Diez con cinco (10,50 m.) metros. Por encima de la altura de coronación solo se permitirá la instalación de elementos inherentes al proceso productivo, no habitables. La de cornisa se fija entre SEIS y OCHO (6 y 8 m.) metros.
- Artículo 11.- Altura mínima de planta baja: Cuatro metros (4,00 m.).
Altura mínima de vivienda: Dos con cinco metros (2,5 m).
- Artículo 12.- Será uso complementario al dominante como industrial, el de vivienda, con las siguientes limitaciones:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación Municipal en Pleno

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en Sesión celebrada el día 27 DIC 1997 Castillo de Locubín.

EI SECRETARIO

41

-Se permite UNA vivienda por industria en concepto de vivienda de guarda y vigilancia.

- La superficie de esta no podrá exceder de CIENTO CINCUENTA (150 m²) metros cuadrados construidos, que forman parte de la edificabilidad total asignada a la parcela.

Artículo 13.-

Aparcamientos: Se prevé una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 180 m² construidos. Esta limitación es de aplicación al punto 3.4 SERVICIOS URBANOS.

Artículo 14.-

Las materiales a emplear en fachadas serán uniformes quedando prohibidos el empleo de materiales no preparados para cara vista.

Artículo 15.-

La edificaciones que se ejecuten en las parcelas delimitadas por el Vial E y el camino de los Blancares tendrán el mismo tratamiento en los testeros que en las fachadas.

Artículo 16.-

Las medianerías que ofrezcan caras vistas serán tratadas de forma similar a la fachada por parte de la propiedad que quede vista.

Artículo 17.-

La altura máxima en los edificios se tomará en el punto medio de la fachada, excepto en los de esquina que se medirá en el centro de la fachada y en el centro de la diferencia existente entre la longitud total de la fachada considerada, tras deducirle 15 m.

Artículo 18.-

Elementos salientes no permanentes, tales como toldos, rótulos, anuncios y similares, se situarán a una altura mínima de 4,00 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en Sesión celebrada el día 26 MAR 1998 Castillo de Locubín.

EI SECRETARIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación Municipal en Pleno en Sesión celebrada el día 27 DIC 1997
Castillo de Locubín.
El SECRETARIO 11 DIC 1998

Artículo 19.-

Elementos salientes de fachada. Hasta tres metros de altura, los elementos salientes no podrán avanzar más de 10 cm., por encima de esta altura no podrán llegar a sobrepasar el 5% del ancho total del vial al que den fachada.

3.2.- USO VIVIENDA.

Artículo 20.- Superficie máxima construida: 150,00 m².

Artículo 21.- Ordenanzas de vivienda: Las de las NN.SS. de Castillo de Locubín.

3.3.- USO COMERCIAL Y SOCIAL y USO COMERCIAL Y AREA DE SERVICIO.

Las ordenanzas específicas son:

Artículo 22.- Parcela mínima: 500, m².

Artículo 23.- Ocupación Máxima: 90%.

Artículo 24.- N° de Plantas: DOS (2).

Artículo 25.- Edificabilidad: 1,462 m²/m².

Artículo 26.- Tienen carácter obligatoria alineaciones, rasantes y retranqueo de alineación de edificación grafadas en los planos de este Plan Parcial.

3.4.- SERVICIOS URBANOS.

Las ordenanzas específicas son:

- Artículo 27.- Parcela mínima: 500, m².
- Artículo 28.- Ocupación Máxima: 90%.
- Artículo 29.- N° de Plantas: DOS (2).
- Artículo 30.- Edificabilidad: 1,462 m²/m².
- Artículo 31.- Tienen carácter obligatoria la alineaciones, rasantes y retranqueo de alineación de edificación grafiadas en los planos de este Plan Parcial.

3.5. USO DEPORTIVO.

- Artículo 32.- Parcela mínima: 500,00 m²
- Artículo 33.- Ocupación Máxima: 90%.
- Artículo 34.- N° de plantas: Dos (2).
- Artículo 35.- Edificaciones permitidas: Pistas deportivas, jardines, edificaciones para vestuarios.

4.- INTERVENCIONES URBANÍSTICAS.

4.1.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Se podrán redactar Estudios de Detalle con ámbito mínimo de una manzana completa sin alterar los aprovechamientos y ordenanzas previstas.

Debido a la necesidad de incorporar el uso de residencia de personas mayores al municipio, **necesario en el municipio y en las poblaciones inmediatas**, concretamente las fincas en cuestión, las cuales gozan de una posición privilegiada de final de manzana dentro del polígono, con una única medianera vinculada a parcelas industriales y con tres calles de acceso (véase plano adjunto), se promueve el cambio de uso (ampliación de los

usos permitidos en ellas) de las citadas fincas a fin de incorporar a las mismas el uso comercial y social según se describe en el documento del plan parcial, el cual refleja lo siguiente:

Para garantizar la disponibilidad de equipamientos carentes en el municipio y necesarios para el desarrollo de un hábitat saludable y con una cobertura de servicios óptima se promueve la presente innovación. En ella se pretende la ampliación de usos en las citadas fincas, las cuales están perfectamente delimitadas física y jurídicamente (véase nota simple y plano adjunto), incorporándose a los usos ya permitidos en ellas el de comercial y social (de acuerdo a lo establecido en el plan parcial del polígono que legisla urbanísticamente las parcelas en cuestión), mejorándose el ratio por habitante de equipamiento, propiciando la creación de un servicio necesario en municipio (residencia de personas mayores).

Modificación propuesta:

Las fincas descritas anteriormente, propiedad de la misma persona, supone la inserción de toda su superficie, es decir, 1247 y 1061 metros cuadrados, los cuales están identificados física y jurídicamente, al área que acomete el uso de COMERCIAL Y SOCIAL como uso complementario, cuyas condiciones urbanísticas vienen recogidas en las normas del Plan Parcial del Polígono Industrial del Sector I-B de Castillo de Locubín, por lo tanto la presente innovación altera el siguiente punto del citado Plan Parcial del Sector I-B de Castillo de Locubín (respetándose todos los demás vinculantes):

2.4.- ASIGNACION DE USOS EN EL SECTOR I-B.

Según el plano parcelario y manzanas resultantes de la ordenación del sector, se asignan los usos a éstas, de la siguiente forma:

ZONA A:

Uso Dominante:
Uso Compatible:

INDUSTRIAL.
VIVIENDA.

Con el uso complementario de COMERCIAL Y SOCIAL en las parcelas ubicadas en la calle Manzano 10 y Peral 16, cuyas referencias catastrales son:

Referencia catastral:
5738410VG1553N0001RK, (calle Manzano 10 de Castillo de Locubín)
con 1247 metros cuadrados

Referencia catastral:
5738419VG1553N0001HK, (calle Peral 19 de Castillo de Locubín)
con 1061 metros cuadrados

a fin de poder ubicar en ellas usos necesarios en el municipio (residencia de personas mayores), dada la buena ubicación y relación con el entorno que presentan las parcelas en relación con la distribución de usos del

polígono donde se ubican, ya que se encuentra en frente del área comercial del polígono y cercano a las zonas verdes y equipamientos del mismo, véase plano adjunto.

La presente innovación altera únicamente el carácter cualitativo referente al uso complementario de las parcelas citadas, no alterándose parámetros morfológicos, de volumen o densidad de las mismas, haciéndose saber que la presente innovación será efectiva cuando las parcelas sean unidas.

3.- ANÁLISIS DE AFECCIONES SECTORIALES

De acuerdo al Artículo 85 del R.G.L.I.S.T.A. se presenta a continuación un análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial y territorial de la presente modificación.

3.1.- ANÁLISIS TERRITORIAL DE LA PROPUESTA

La normativa territorial vigente aplicable a la modificación es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (L.I.S.T.A.); el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, (P.O.T.A.).

El municipio de Castillo de Locubín no se encuentra en el ámbito de ningún Plan de Ordenación del Territorio Subregional.

La valoración de la incidencia territorial, se hará en base al título III de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

La modificación propuesta no tiene incidencia supralocal, no afecta a la estructura funcional básica del territorio objeto de la ordenación, a las infraestructuras básicas, ni al sistema de asentamientos o equipamientos y servicios de carácter supralocal. No afecta a la preservación de suelo rústico, por tratarse de un suelo urbano, en cuanto a sus valores naturales y paisajísticos ni a zonas afectadas por procesos susceptibles de generación de riesgos naturales.

La modificación propuesta, por lo tanto, no presenta una incidencia territorial negativa.

3.2.- EVALUACIÓN AMBIENTAL

En vista de lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental (G.I.C.A.), la presente innovación se encuentra en uno de los supuestos del artículo 40 donde se definen las actuaciones que sí están sujetas (apartado 3):

“Artículo 40 de la G.I.C.A. (Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico)

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta Ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.

b) Los planes de ordenación urbana.

c) Los planes parciales de ordenación.

d) Los planes especiales de los apartados b), q), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.”

Dicho lo cual, dadas las características de la presente innovación, **se requiere evaluación ambiental estratégica para la misma.**

No obstante, la Disposición final única del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (R.G.L.I.S.T.A.), establece una modificación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. En virtud de la habilitación para el desarrollo normativo establecida en la disposición final segunda de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se modifica el artículo 40:

1. Se modifica el apartado 1, que queda redactado de la siguiente forma:

“1. En el marco de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, los instrumentos de ordenación urbanística, en función del objeto y del alcance de las determinaciones que para los mismos se establecen en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se someterán a evaluación ambiental estratégica conforme a lo dispuesto en este artículo, siguiendo los trámites y requisitos del procedimiento que se establece en los artículos 38 y 39.”

2. Se modifica el apartado 4.c, con el siguiente tenor literal:

“c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), y h) del artículo 70.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.”

3. Se modifica el apartado 5, de la siguiente forma: “No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.

b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el

órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”

Por lo tanto, antes de la aprobación inicial del presente documento, se solicitará, por parte del promotor de la presente innovación, informe sectorial de procedencia o no de la evaluación ambiental estratégica al órgano correspondiente competente, sin perjuicio de adjuntar un documento de evaluación estratégica a la presente innovación.

3.3.- EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

En aplicación del artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, concretamente en su punto 3:

“3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, no se someterán a evaluación del impacto en la salud:

a) *Los planes y programas que se elaboren o aprueben por las Administraciones Públicas y que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia, así como aquellos de carácter estrictamente financiero o presupuestario.*

b) *Las actuaciones a las que hacen referencia los párrafos b) y c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.*

c) *Los planes parciales de ordenación y planes de reforma interior que desarrollen la ordenación pormenorizada de los instrumentos de ordenación general vigentes a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que hayan sido objeto de evaluación de impacto en la salud, a menos que exista un pronunciamiento expreso en dicha evaluación que implique la necesidad de someterlo a Evaluación de Impacto en Salud.*

d) *Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que se localicen, con carácter general, a una distancia superior a 1.000 metros de una zona residencial.”*

Por ello, se entiende que la presente innovación no está sometido a Evaluación de Impacto de la Salud. No obstante, con carácter previo a la aprobación inicial, se solicitará informe sectorial al órgano competente en

materia de Salud la procedencia o no de adjuntar al presente documento el correspondiente anexo de evaluación de impacto en la Salud para su tramitación y posterior aprobación.

3.4.- EVALUACIÓN DE CULTURA.

La innovación en cuestión no afecta a ningún Conjunto Histórico declarado B.I.C. que figure inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, por lo que no requiere informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

4.- RESUMEN EJECUTIVO

4.1.- CONTENIDO Y ALCANCE.

Según el Título IV, «La ordenación urbanística» (artículos 73 a 122) del R.G.L.I.S.T.A., se establecen las determinaciones e instrumentos de la ordenación urbanística, los distintos instrumentos de ordenación urbanística general, detallada y complementarios; y se regula la tramitación del procedimiento de aprobación de los citados instrumentos, estableciéndose las competencias para la aprobación de estos, la tramitación de urgencia y simultánea del procedimiento de aprobación y el régimen de sus innovaciones.

En cumplimiento a los citados artículos constituye el resumen ejecutivo de la presente modificación.

4.2.- FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN.

El documento de la presente modificación, ajustado al R.G.L.I.S.T.A., tiene como finalidad y objeto ***la incorporación como uso complementario el de COMERCIAL Y SOCIAL*** a las parcelas anteriormente citadas, modificándose para las mismas el punto 2.4. del Plan Parcial del Polígono Industrial del Sector I-B vinculante, las cuales gozan de una ubicación idónea para ello por las siguientes consideraciones:

- Ubicación en esquina de una manzana en frente con área comercial del polígono y cercano a áreas verdes y equipamientos del mismo, véase plano.
- Albergar uso carente en el municipio, y con gran demanda social.
- Posibilidad de aumento de ratio de equipamientos en relación a los habitantes del municipio y aumento de puestos de trabajo para el citado servicio.

Con ello, la intención es que se podrá dar solución a servicios carentes en el municipio, tales como residencias de personas mayores.

Se pretende mejorar las condiciones urbanísticas cualitativas (incorporación de uso complementario) de las parcelas (de las cuales una alberga un complejo hostelero y otra esta sin construir) para albergar una residencia de personas mayores (rehabilitándose el complejo hostelero y construyendo en la finca vacía), para ***mejorar la ratio de dicho servicio necesario en el municipio y en municipios aledaños***, y se da cabida a albergar un edificio con una solución técnica viable de acuerdo a las propias exigencias del uso al cual se pretende encomendar las fincas (mejora de medidas de accesibilidad, control, higiene, etc.) mejorando su capacidad y funcionalidad, siendo más eficaces los objetivos considerados en el área.

4.3.- DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN.

4.3.1.- MODIFICACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Se incorpora el uso complementario de COMERCIAL Y SOCIAL, de las parcelas citadas anteriormente (punto 2.4 del Plan Parcial del Polígono Industrial del Sector I-B), actualmente dentro de la zona urbana del Polígono Industrial del Plan Parcial del Sector I-B, para tener posibilidad de pasar a formar parte de equipamientos sociales municipales de afección territorial.

4.3.1.- MODIFICACIONES DE PLANOS DE ORDENACIÓN.

Con la presente innovación no se ve afectada la documentación gráfica del Plan Parcial del Polígono Industrial del Sector I-B ni la de la adaptación parcial de la L.O.U.A., ya que sólo se ve afectado el uso complementario de las fincas anteriormente descritas. Se adjunta plano de la finca en cuestión relacionada con su entorno delimitado por la planimetría del Plan Parcial del Polígono Industrial del Sector I-B y el actual con la innovación propuesta en la presente innovación.

4.3.3.- ÁMBITO OBJETO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

La presente innovación no afecta a un ámbito en concreto, al ser objeto de un cambio de uso de una finca que será resultado de la unión de dos parcelas (la parcela ubicada en la calle Manzano 10 y Peral 19 de Castillo del Locubín), tal y como se muestra en la copia de la nota simple adjunta de cada una de las mismas. Por lo tanto, la presente innovación no es objeto de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en ningún ámbito o sector concreto del municipio.

5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Dada la índole de innovación, ***en la cual no se va a incrementar la edificabilidad de las parcelas en cuestión la cual será efectiva tras la unión de las mismas***, no es necesaria la inclusión del informe de sostenibilidad económica.

Campillo del Río a 19 de marzo de 2024

El arquitecto:

Javier Civantos Cuesta. Arquitecto colegiado 379 del COAJAEN, representante de Civantos Cuesta Sociedad Cooperativa Andaluza Profesional.