

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE CAMBIL (JAÉN)

**2024/563** *Aprobación definitiva Estudio de Detalle para posibilitar la implantación de un equipamiento comunitario en la manzana III del Sector SAU-1, Polígono Industrial "Llanos de Ochoa" de Cambil.*

#### Edicto

Don José María Guzmán García, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cambil (Jaén).

#### Hace saber:

Al amparo de lo dispuesto por el artículo 82 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por el Pleno del Ayuntamiento de Cambil, en sesión ordinaria celebrada con fecha 28 de diciembre de 2023, se adoptó el acuerdo de aprobar, con carácter definitivo, el Estudio de Detalle para posibilitar la implantación de un equipamiento comunitario en la manzana III del Sector SAU-1, Polígono Industrial "Llanos de Ochoa", elaborado por el Área de Infraestructuras Municipales del Servicio de Urbanismo y Oficina Técnica de la Excm. Diputación Provincial de Jaén, cuyo redactor es el arquitecto D. Juan Antonio Martínez Hermoso y el jefe del servicio de Urbanismo Eduardo Molina Magaña.

Igualmente se hace constar, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, que se ha procedido al depósito del Documento en el Registro Municipal con el núm. 10 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos asignándole el Número de Registro 9927, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Cambil de la Unidad Registral de Jaén, a los efectos previstos en el artículo 21 del citado Decreto.

Conforme a lo establecido en el artículo 70.2, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro, el cual se inserta a continuación.

Lo que se hace público para general conocimiento, advirtiéndole que contra el indicado podrá interponer, alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento de Cambil, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Jaén, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición

potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

#### 1.1.- Introducción

##### 1.1.1.- Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto posibilitar la implantación de un equipamiento comunitario en la manzana III del Sector SAU-1, Polígono Industrial “Llanos de Ochoa”, de las Normas Subsidiarias Municipales de Cambil (Jaén), para lo cual se realiza una ordenación de volúmenes para la manzana III, modificando las alineaciones establecidas en su día por el Plan Parcial que lo ordenó, así como lo establecido en el artículo 131 del citado Plan.

##### 1.1.2.- Promotor

Promueve el Excmo. Ayuntamiento de Cambil.

#### 1.2.- Memoria de Información

##### 1.2.1.- Planeamiento general vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el término municipal de Cambil son las Normas Subsidiarias Municipales (NN. SS.) aprobadas definitivamente por la Comisión de Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 14/02/1989 (publicación en el BOP núm. 0, de fecha 09/03/1989).

Más concretamente, en el ámbito del Polígono Industrial de Cambil, es la Modificación puntual de las NN. SS., Polígono Industrial, aprobada definitivamente el día 15/11/2001 (publicación en el BOP núm. 281, de fecha 07/12/2001), y el Plan Parcial (PP) del Sector SAU-1, Polígono “Llanos de Ochoa”, aprobado el día 15/11/2001 (publicación en el BOP de fecha 07/12/2001).

##### 1.2.2.- Estado actual de la manzana

La manzana III del Sector SAU-1, Polígono “Llanos de Ochoa”, es el objeto de este Estudio de Detalle. La manzana se encuentra delimitada al norte por el vial “calle C”, al este por el vial “calle A”, al sur por el vial “calle B” y, al oeste por el límite oeste del Sector, todos de nueva apertura.

El Plan Parcial del Sector SAU-1 propone una subdivisión del parcelario dentro de la manzana “a modo meramente indicativo”, siendo el parcelario definitivo el compuesto por 5 parcelas de referencias catastrales 6909611VG4760N0001PJ, 6909612VG4760N0001LJ, 69096010VG4760N0001QJ, 6909609VG4760N0001LJ y 6909608VG4760N0001PJ.

Actualmente, la urbanización se encuentra finalizada y en uso y, en concreto, la manzana III se encuentra libre de edificación (véase la fotografía de la portada).

### 1.3.- Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación

#### 1.3.1.- Objetivos del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle, como ya se ha señalado, tiene como objetivo posibilitar la implantación de un Equipamiento comunitario en la manzana III del Sector SAU-1, Polígono Industrial “Llanos de Ochoa”, de las Normas Subsidiarias Municipales de Cambil (Jaén).

Más concretamente, para posibilitar la implantación del Equipamiento comunitario que, por su tipología, lo más probable es que sea un edificio singular, el Estudio de Detalle tiene por objeto modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en la manzana que, en este caso, es el PP. del Sector SAU-1,

#### 1.3.2.- Justificación y procedencia de su redacción

La procedencia de la redacción de este Estudio de Detalle viene dada por la excepcionalidad, la singularidad y el carácter público del edificio que se pretende implantar en la manzana III. Por otro lado, la redacción de este Estudio de Detalle se justifica en base al artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y, también, al art. 94 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. Además, sobre el ámbito concreto del Estudio de Detalle, en el art. 28 de las Ordenanzas reguladoras del PP. se contempla que se pueden formular Estudios de Detalle que abarquen a manzanas completas (como es el caso) y cuya finalidad sea ordenación de volúmenes fijados en las normas urbanísticas del Sector.

#### 1.3.3.- Determinaciones y justificación de la ordenación propuesta

Las modificaciones que introduce el Estudio de Detalle, en lo que se refiere exclusivamente a la manzana III, sólo afectan al plano nº6 de Alineaciones y al art. 131 (distancia de separación de los linderos) de las Normas particulares del PP. del Sector SUA-1.

Plan Parcial del Sector SUA-1, vigente:

Para la zona Industrial (manzanas I a VI del Sector), en las Normas particulares y en los Planos del PP. del Sector SUA-1 vigente, se determina una línea de edificación obligatoria al frente de vial o espacio público, definida en el plano nº6 Alineaciones, que estará retranqueada 4.50 metros de los viales en una proporción mínima del 60% de su longitud (art. 130). Y además, en esta zona no se permiten separaciones a linderos, incluido los testeros (art. 131), salvo los derivados de la aplicación del artículo anterior, los precisos para la formación de patios interiores (regulados en el art. 132) y con las excepciones señaladas en el plano nº6 Alineaciones.

Modificaciones objeto de este Estudio de Detalle:

Exclusivamente para la manzana III, el Estudio de Detalle modifica el plano nº 6 y el art. 131 de las Normas particulares del PP del Sector SUA-1, de tal manera que la edificación (destinada a uso de Equipamiento comunitario) se implante libremente dentro del área delimitada por la alineación oficial a los viales A, B y C, y el testero de la manzana (los

límites de la manzana).

Con ello se pretende facilitar, en la manzana III, la implantación de un Equipamiento comunitario, que por la excepcionalidad y singularidad de su tipología, necesita para poder desarrollarlo libertad de movimiento dentro del área comprendida dentro del perímetro de la manzana.

Determinaciones que no modifica el Estudio de Detalle:

El Estudio de Detalle propuesto no modifica el uso del suelo, ni altera la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

Más concretamente, no modifica el uso del suelo ya que, aunque el art. 12 de las Ordenanzas reguladoras del PP. del Sector SUA-1 (la manzana III está destinada a uso industrial), en la letra d) del art. 19 de estas Ordenanzas reguladoras, se establecen como usos complementarios el Comercial, Deportivo, Sociocultural y de Servicios, que vienen definidos en los arts. 14, 15 y 16 de las Ordenanzas reguladoras. Y el art. 16 hace referencia a actividades de carácter público como son, entre otras, los Servicios públicos, que al no estar prohibido, se puede encuadrar el Equipamiento comunitario dentro de estas actividades.

Tampoco se modifica el art. 135 de las Ordenanzas reguladoras, que determina la altura máxima de la edificación permitida, de 8.00 metros. En este artículo también se contempla que los elementos aislados indispensables para el funcionamiento de la actividad pueden superar dicha altura. Esto último es de aplicación para las construcciones e instalaciones accesorias que necesitará el Equipamiento comunitario para su adecuado funcionamiento como podría ser el caso excepcional de una torre que forme parte del edificio.

Por último, en cuanto a la parcelación, el PP. fija la parcela mínima en 200 m<sup>2</sup>, con una fachada de un ancho mínimo de 10 metros y un fondo edificable mínimo de 20 metros, característica del uso industrial a que se destina. Sin embargo, el art. 32 de las Normas reguladoras del PP. contempla que las parcelas se puedan agrupar dentro de su manzana, entendiéndose la parcela resultante como una sola a los efectos de estas ordenanzas, pero requiriendo la agrupación de la correspondiente Licencia municipal.

#### 1.3.3.1.- Modificación de la ordenación

Como ya se ha indicado anteriormente, este Estudio de Detalle afecta sólo a la manzana III del Sector SUA-1, modificando exclusivamente el plano nº6 Alineaciones y el art. 131 (distancia de separación de los linderos) de las Normas particulares del PP. del Sector SUA-1.

#### 1.3.3.2.- Alineaciones exteriores

No se modifican

#### 1.3.3.3.- Rasantes

No se modifican

1.3.3.4.- Volúmenes:

-Altura de la edificación

No se modifica

-Situación de la edificación

En la manzana III del Sector SUA-1, la implantación de la edificación destinada a uso de Equipamiento comunitario será libre dentro de la manzana.

1.3.3.5.- Artículos modificados de las Normas particulares del PP del Sector SUA-1:

Art. 131 (texto actual):

No se permitirán separaciones a linderos laterales o a testeros, salvo los derivados de la aplicación del artículo anterior, los precisos para la formación de patios interiores en las condiciones fijadas por el artículo siguiente y con las excepciones señaladas en el plano de ordenación nº6 Alineaciones.

Art. 131 (texto modificado):

No se permitirán separaciones a linderos laterales o a testeros, salvo los derivados de la aplicación del artículo anterior, los precisos para la formación de patios interiores en las condiciones fijadas por el artículo siguiente y con las excepciones señaladas en el plano de ordenación nº 6 Alineaciones.

Este artículo no es de aplicación en la manzana III del Sector SAU-1, donde la implantación de la edificación será libre dentro del interior de la manzana, conforme al plano de ordenación nº6 Alineaciones Modificado, según este Estudio de Detalle tramitado al efecto, permitiéndose cualquier separación a linderos laterales o testeros.

1.3.3.6.- Cuadro general resultante de la ordenación

<b>Cuadro General Resultante de la Ordenación en la Manzana III del Sector sua-1 (*)</b>		
<b>Parámetros Urbanísticos</b>	<b>PP Sector SUA-1 normas particulares</b>	<b>Estudio de Detalle</b>
<i>Modificados:</i>		
Separaciones a linderos (art. 131)	No se permiten	Se modifica (Se permiten, sin limitación)
<i>No Modificados:</i>		
Ocupación máxima (art. 132)	85%	No se modifica
Edificabilidad máxima (art. 133)	7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	No se modifica
Altura máxima (art. 135)	8.00 metros (**)	No se modifica
Uso dominante (art. 136)	Industrial	No se modifica
Usos compatibles (art. 137)	Equipamiento comunitario (***)	No se modifica

(\*) Los parámetros urbanísticos definidos en la Normas particulares del PP. del Sector SUA-1 no incluidos en esta tabla no se modifican.

(\*\*) Los elementos aislados indispensables para el funcionamiento de la actividad podrán superar dicha altura.

(\*\*\*) Los usos complementarios, al no estar prohibidos, son compatibles con el uso industrial. En la letra d) del art. 19 de las Ordenanzas reguladoras del PPO del Sector SUA-1 se establecen como usos complementarios el Comercial, Deportivo, Sociocultural y de Servicios, que vienen definidos en los arts. 14, 15 y 16, respectivamente, de las Ordenanzas reguladoras. El art. 16 hace referencia a actividades de carácter público como son, entre otras, los Servicios públicos, pudiéndose encuadrar un Equipamiento comunitario dentro de estas actividades.

#### 1.3.3.7.- Ajuste de las determinaciones del Estudio de Detalle a las previsiones del planeamiento general

El presente Estudio de Detalle, como se ha señalado anteriormente, tiene como objetivo posibilitar la implantación de un Equipamiento comunitario en la manzana III del Sector SAU-1, Polígono Industrial “Llanos de Ochoa”, de las Normas Subsidiarias Municipales de Cambil (Jaén).

Este Estudio de Detalle no modifica el uso del suelo o la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico o afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito, de acuerdo con el art. 71.1. de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y con el art. 94.2.c) 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.

#### 1.3.3.8.- Innecesariedad de tramitación ambiental

Este Estudio de Detalle, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con el art. 40.5.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

“5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios”

## 2.- Resumen ejecutivo

El objetivo del presente Estudio de Detalle es el de facilitar la implantación de un Equipamiento comunitario en la manzana III del Sector SAU-1, Polígono Industrial “Llanos de Ochoa”, de las Normas Subsidiarias Municipales de Cambil (Jaén).

Por su singularidad y excepcionalidad de la tipología edificatoria, la implantación del edificio destinado a uso de Equipamiento comunitario debe de ser libre dentro de los límites de la

manzana. Por esta razón, en este Estudio de Detalle se propone modificar la ordenación de volúmenes en esta manzana III.

Las modificaciones que introduce el Estudio de Detalle sólo afectan, en lo que respecta exclusivamente a la manzana III, al plano de ordenación nº6 Alineaciones y al art. 131 (distancia de separación de los linderos) de las Normas particulares del PP. del Sector SUA-1.

Por último, este Estudio de Detalle no modifica el uso del suelo o la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico del Sector SUA-1 o afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

Cambil, 5 de febrero de 2024.- El Alcalde, JOSÉ MARÍA GUZMÁN GARCÍA.