

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 20 de febrero de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 24 de enero de 2018, referente a la MP núm. 1 del PGOU de Castellar de la Frontera.*

Expte.: TIP/2016/000947.

Mediante Acuerdo de 24 de enero de 2018, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió aprobar definitivamente las modificaciones del articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU de Castellar, a excepción de las relativas a los artículos afectados por los apartados 2.º y 3.º siguientes; pendiente de la simple subsanación de lo estipulado en las consideraciones del informe del Servicio de Urbanismo de 16 de enero de 2018 para los artículos 5.1.9, 5.2.11, 7.4.4, 7.4.5, 7.7.2 y 7.7.4; de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y fundamentado en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho de esta propuesta; suspender, de conformidad con el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las modificaciones que se relacionan en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho del Acuerdo; y denegar, de conformidad con el artículo 33.2.e) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las modificaciones que se relacionan en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho del Acuerdo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.e) del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y 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,

#### D I S P O N G O

Único. Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 24 de enero de 2018, referente a la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Castellar de la Frontera, como Anexo de la presente Resolución.

Cádiz, 20 de febrero de 2018.- El Delegado, Ángel Acuña Racero.

#### A N E X O

«Vista la propuesta de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz de 18 de enero de 2018; esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz dicta el presente Acuerdo conforme a los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1.º El planeamiento general vigente de Castellar lo constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, aceptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 15.3.2005. Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por

Acuerdo del Ayuntamiento de Castellar de fecha 24.4.2012 siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El municipio de Castellar se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, aprobado por el Consejo de Gobierno de Andalucía con fecha 20 de diciembre de 2011.

2.º Según consta en certificación emitida por la Secretaria Interventora del Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera, en sesión plenaria celebrada el día 26 de julio de 2012 se adoptó por unanimidad el acuerdo de Aprobación Inicial del documento de innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera consistente en adaptar el mismo a la nueva normativa ambiental y sectorial de aplicación al suelo urbano y suelo no urbanizable. En virtud de dicho acuerdo se somete el expediente al trámite de información pública durante el plazo de un mes a partir de su publicación en el boletín oficial correspondiente, en uno de los diarios de mayor difusión y en el tablón de edictos del Ayuntamiento. El anuncio en el BOP de Cádiz se publica con fecha 20 de agosto de 2012. El anuncio en prensa no se produce hasta el día 17 de octubre de 2014, en el diario Europa Sur. Se acuerda igualmente solicitar informe a los órganos y entidades administrativas afectados por la modificación.

En el periodo de información pública no consta que se hayan presentado alegaciones al documento.

Los informes sectoriales solicitados por el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera y emitidos en esta fase son los siguientes:

- Con fecha 17 de septiembre de 2012 el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Cádiz emite informe favorable tras comprobar que las modificaciones introducidas no afectan a las carreteras de titularidad autonómica.

- Con fecha 25 de septiembre de 2012 la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento emite informe desfavorable debiendo el documento incorporar las limitaciones establecidas por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y su Reglamento (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre) en lo relativo a la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

- Con fecha 3 de octubre de 2012, la Delegada Territorial de Cultura en Cádiz emite informe favorable tras comprobar que la modificación de las ordenanzas planteadas no afecta a las determinaciones del Conjunto Histórico del Castillo de Castellar de la Frontera.

- Con fecha 3 de febrero de 2014, la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente emite Informe Previo de Valoración Ambiental de carácter viable siempre que se cumplan los condicionados incluidos en el mismo, de acuerdo con lo establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, según lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de dicha ley conforme a lo establecido en el Decreto 292/1995 de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Con fecha 13 de enero de 2015, la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo y Comercio comunica que no procede la emisión de informe comercial al no prever ni permitir la instalación de gran superficie minorista.

- Con fecha 13 de marzo de 2015, el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz emite Informe de Incidencia Territorial que concluye constatando que la modificación propuesta no tiene incidencia territorial.

3.º El Ayuntamiento de Castellar de la Frontera, en sesión plenaria celebrada el día 17 de abril de 2015, adopta el acuerdo de aprobar provisionalmente el documento de modificación puntual del PGOU. En BOP número 119, de 24 de junio de 2015, se

publica anuncio mediante el cual se somete a información pública el documento aprobado provisionalmente, con las modificaciones no sustanciales introducidas, durante el plazo de un mes.

No consta la presentación de alegaciones en esta fase ni la solicitud de ratificación de los informes sectoriales vinculantes.

En sesión plenaria celebrada el día 29 de julio de 2016, se adoptan los siguientes acuerdos:

- Continuar la tramitación de la «Modificación puntual del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera» con la denominación de «Modificación Puntual núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera» para poder diferenciarla de otras posibles modificaciones que puedan surgir.

- Aprobar Provisionalmente por segunda vez la modificación ahora denominada «Modificación Puntual núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera», con las modificaciones introducidas tras la primera aprobación provisional y su sometimiento a información pública y solicitud de los informes sectoriales que correspondan.

- Someter a información pública la Adenda para la obtención de Evaluación Ambiental Estratégica favorable, por el mismo plazo que el documento de Aprobación Provisional del planeamiento.

- Aprobar la corrección de errores detectados en la subsanación de deficiencias del Texto Refundido del PGOU de Castellar de la Frontera en cumplimiento de la resolución de la CPOTU de fecha 15 de marzo de 2005, respecto a la eliminación de los artículos 7.9.22 al 7.9.35, procediendo a su publicación y dando cuenta de ello a la citada Comisión para su incorporación al expediente.

- Facultar al Alcalde para aprobar la subsanación de deficiencias o errores que se puedan apreciar en el documento sometido a información pública, siempre que las mismas consistan en errores de cálculo, aritméticos o de la cartografía utilizada. De ello se dará cuenta al Pleno en la siguiente sesión que se celebre.

- En BOP número 160, de 23 de agosto de 2016, y en el periódico Europa Sur de 10/09/2016 se publica anuncio mediante el cual se somete a información pública el documento aprobado provisionalmente por segunda vez.

Constan los siguientes escritos de alegaciones formuladas por las siguientes personas y/o entidades, de los cuales únicamente el presentado por don Antonio Muñoz Secilla, en representación de Verdemar-Ecologistas en Acción fue presentado en el plazo establecido:

- Don Antonio Muñoz Secilla, en representación de Verdemar-Ecologistas en Acción, alega, con fecha 26.9.2016, respecto a los siguientes aspectos:

- Posible incumplimiento del artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y del artículo 13.1 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de transparencia pública de Andalucía.

- Posible incompatibilidad de la propuesta con el PORN del Parque Natural Los Alcornocales en tramitación.

- Don Juan Francisco Herrera Ruiz presenta escrito con fecha 8.11.2016 en el que alega en relación al camino romano próximo al núcleo del Castillo de Castellar.

- Don Juan José Caro Moreno, quien dice actuar en representación de Valderrama 7 S.L.U., alega, con fecha 12.12.2016, respecto a las determinaciones del sector SUS-TH.

Tras la segunda Aprobación Provisional consta en el expediente la verificación o la ratificación de los siguientes informes:

- El Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz ratifica con fecha 2.12.2016 el carácter favorable del informe emitido al documento aprobado inicialmente.

- El Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz emite con fecha 29.11.2016 informe favorable al documento.

- El Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio emite con fecha 24.2.2017 informe favorable condicionado al documento, haciendo constar que anteriormente no ha sido requerido informe en materia de aguas a la Aprobación Inicial ni a la Provisional I de la Modificación.

- La Secretaría General de Infraestructuras del Ministerio de Fomento emite informe de ratificación de carácter desfavorable con fecha 4.11.2016.

- La Diputación de Cádiz emite informe en materia de carreteras de su competencia sin precisar el carácter favorable o desfavorable del mismo.

En sesión plenaria celebrada el día 28 de junio de 2017, se adoptan los siguientes acuerdos:

- Aprobar provisionalmente por tercera vez el documento de Modificación Puntual núm. 1 del PGOU y su Resumen Ejecutivo con las modificaciones introducidas tras la primera y segunda aprobación provisional y acordar su remisión a la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, así como a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Cádiz, para que verifiquen o adapten si procede el contenido de dichos informes.

- Aprobar definitivamente las fichas que se incorporan al Catálogo de bienes protegidos, procediendo a su publicación en el BOP.

- Facultar al Alcalde para que remita a la consejería competente en urbanismo el expediente completo para que se pronuncie sobre su aprobación definitiva.

- Facultar al Alcalde para aprobar la subsanación de deficiencias o errores que se puedan apreciar en la verificación de los informes sectoriales.

4.º En relación con la tramitación ambiental, la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Castellar de la Frontera cuenta con Declaración Ambiental Estratégica tramitada conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre. Dicha Declaración concluye que la Modificación del PGOU propuesta no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento, en el Estudio Ambiental Estratégico y en el anexo I de la misma.

5.º El Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio emite Informe de fecha fecha 16 de enero de 2018. Tras el análisis del expediente y del documento técnico de la Modificación, dicho informe concluye que, en los términos en que viene formulada, la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Castellar de la Frontera no se considera apta para la aprobación definitiva de su contenido completo. Sin perjuicio de lo anterior, se informan favorablemente las modificaciones del articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU de Castellar de la Frontera no afectadas por las consideraciones vertidas en el informe. Las restantes determinaciones contenidas en el documento de Modificación núm. 1 del PGOU relativas al Sistema General de Equipamiento en el Suelo No Urbanizable, al núcleo de Castellar Viejo-Castillo de Castellar y al campo de golf de interés turístico Castellar Golf se informan desfavorablemente de acuerdo con las consideraciones vertidas en dicho informe.

6.º Con fecha 18 de enero de 2018 el Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio eleva a esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz su propuesta de acuerdo en relación con la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Castellar de la Frontera, en el mismo sentido que el del informe del Servicio de Urbanismo de 16 de enero de 2018.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 13 del Decreto de la Presidencia 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de Ordenación del Territorio y de Urbanismo corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, distribuye las competencias que en materia de Urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA. y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Segundo. El objeto de la modificación a tenor de la Memoria Descriptiva del documento, incluye una serie de modificaciones tanto en las normas urbanísticas como en los planos de ordenación que responden por una lado a la necesidad de alterar la regulación del suelo no urbanizable eliminando criterios que dificultan la explotación de los recursos naturales y tratando de solucionar la problemática de edificaciones e instalaciones que se encuentran en situación legal de fuera de ordenación por incumplir las distancias a linderos privados que establece el PGOU vigente, y por otro lado a la corrección de supuestos errores detectados en el documento que inciden fundamentalmente en la denominada «Zona de Cuarteles», en el núcleo de Castellar Viejo (Castillo de Castellar), en Conjuntos Catalogados de uso público «Antiguo Convento La Almoraima» y «Molino del Conde», y en Sistemas Generales (Cementerio y Espacios libres). Por último se propone introducir la regulación del Campo de Golf «Castellar Golf» que consta con Declaración de Interés Turístico acordada por el Consejo de Gobierno el 19 de junio de 2012.

Tercero. El 16 de enero de 2018, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe cuyas consideraciones se resumen en lo siguiente:

A la tramitación.

El procedimiento de tramitación de la Modificación del PGOU de Castellar de la Frontera comienza mediante su aprobación inicial de oficio por el Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada con fecha 26 de julio de 2012. La modificación respondía al objeto de adaptar el PGOU a la nueva normativa ambiental y sectorial de aplicación al suelo urbano y al suelo no urbanizable y se justificaba en la necesidad de potenciar la ganadería como medio de vida y riqueza de los pequeños propietarios y colonos del municipio para lo cual se consideraba necesario eliminar del articulado del PGOU criterios que dificultan la explotación de los recursos naturales y el mantenimiento de las actividades agrarias tradicionales y dar soluciones a determinadas construcciones, edificaciones e instalaciones que se encuentran en situación legal de fuera de ordenación por incumplir las distancias a linderos privados que establece el PGOU. Con tal fin la innovación consiste en su origen en modificar la redacción de un total de quince artículos de las normas urbanísticas, incorporándose dos artículos más en el documento aprobado provisionalmente con fecha 17 de abril de 2015 como consecuencia de los informes sectoriales emitidos tras la aprobación inicial.

Tras la aprobación provisional, el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera no remite el expediente para su aprobación definitiva por la CPOTU, optando por una nueva aprobación provisional del documento cuyo contenido se ha visto sustancialmente alterado

tanto en su objeto, como en su ámbito y en sus determinaciones modificando incluso su denominación. De esta forma, la modificación que inicialmente incidía únicamente sobre quince artículos de las normas urbanísticas pasa a modificar aspectos de la Memoria y de los Planos de Ordenación ampliando su incidencia sobre las normas urbanísticas proponiendo la alteración de un total de 91 artículos. Se considera que dado que el documento ha cambiado tanto en su denominación como en sus fines y justificación debiera haber sido objeto de un expediente de modificación diferenciado del que ya se encontraba en tramitación y haberse iniciado con la correspondiente aprobación inicial. De esta forma, los informes sectoriales preceptivos, algunos de ellos determinantes para la viabilidad urbanística de una parte de las propuestas que se incorporan a la modificación, se ajustarían a la fase del procedimiento en la que legalmente se encuadran.

A las modificaciones relativas al Sistema General de Equipamiento.

Los elementos que conforman el Sistema General de Equipamiento o Dotacional en el término municipal de Castellar de la Frontera son los que con este carácter se identifican en el plano de ordenación O.1 de «Estructura general y orgánica y clasificación del suelo del término municipal» del PGOU vigente. Se distinguen las siguientes categorías: docente, cementerio, conjunto catalogado de uso público y estación de ferrocarril. La modificación propone la incorporación de una nueva categoría a la que se denomina «especial», así como la delimitación de los conjuntos catalogados de uso público y de los cementerios:

- Para los terrenos en los que se ubicaba el campamento militar de La Almoraima y que, a tenor de la Memoria, han sido adquiridos por el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera, se propone su calificación como Sistema General de Equipamiento, de carácter especial, en suelo no urbanizable según el plano de ordenación OR.1 de «Estructura general y orgánica y clasificación del suelo del término municipal» de la Modificación Puntual. No obstante, en el plano OR.2 de «Calificación, clasificación, regulación y gestión del suelo del núcleo principal y del núcleo Estación de Almoraima» esta superficie se califica como «Equipamiento Agroturístico» incluido en una unidad de ejecución en Suelo Urbanizable Sectorizado. La Memoria Justificativa de la Modificación, por su parte, argumenta la existencia de un error en el PGOU vigente según el cual estos terrenos debieran haber sido clasificados como suelo urbanizable sectorizado, si bien consideran que «el sector especial militar cumple con los requisitos del artículo 45.1.a) y b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía» concluyendo que «se considera que la clasificación del suelo no urbanizable que actualmente se grafía en planimetría no requiere modificación para su uso como equipamiento siempre que la modificación contenga la declaración de utilidad pública de los usos previstos».

En cuanto a los usos a implantar, la Memoria contempla que esta superficie ha sido adquirida por el Ayuntamiento para usos agroturísticos, ecológicos y/o forestales, potenciando las riquezas culturales del municipio y del Parque Natural Los Alcornocales donde se inserta, todo ello manteniendo las edificaciones y alineaciones existentes, la superficie ocupada y la vegetación, proponiendo la rehabilitación y reconstrucción de los pabellones para dichos usos se implantando en las zonas libres instalaciones desmontables como invernaderos para productos ecológicos, merenderos, bancos, etc.

Analizado todo lo anterior, se considera necesario que la Memoria detalle con mayor claridad el objeto y justificación de la actuación que se propone en estos terrenos (si se trata de usos agrícolas propios del suelo no urbanizable, si se prevé la implantación de un equipamiento público o si se propone la instalación de usos turísticos) para así concretar cual es la clasificación y la calificación adecuada para estos suelos.

- El PGOU vigente señala como elementos integrantes del Sistema General de Equipamiento en suelo no urbanizable, dentro de la categoría denominada Conjuntos Catalogados de Uso Público, las instalaciones turísticas del Hotel Convento La Almoraima y el Molino del Conde, este último actualmente destinado a restaurante. En virtud de la

modificación propuesta, se delimitan ambos elementos los cuales no cuentan con una delimitación precisa en la cartografía del PGOU. Sobre este aspecto resulta conveniente tener en cuenta que la consideración de ambas instalaciones como Sistema General conlleva la necesidad de obtener dichos suelos por el Ayuntamiento para prestar los servicios dotacionales que como equipamiento público les son propios. La realidad es que se trata de instalaciones privadas de carácter turístico respecto de las cuales, según el propio documento, no existe ninguna necesidad ni previsión de obtenerlas por el municipio para la prestación de servicios dotacionales públicos. Se considera necesario aclarar estos aspectos antes de reforzar el carácter de Sistema General de estas instalaciones con la delimitación propuesta.

- La Modificación del PGOU pretende dar también respuesta al error detectado en cuanto a la delimitación del cementerio municipal, integrante del Sistema General de Equipamiento en suelo no urbanizable. La propuesta no se limita a subsanar dicho error sino que proponen ampliaciones tanto del cementerio principal como del situado próximo al núcleo del Castillo de Castellar. En este sentido, se considera necesario que cualquier propuesta de ampliación de los cementerios existentes ha de contar con el preceptivo informe de la Delegación Territorial de Salud en el marco de lo establecido por el Decreto 62/2012, de 13 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril.

A las modificaciones relativas al núcleo de Castellar Viejo.

Las propuestas de modificación de las determinaciones que establece el PGOU vigente en lo relativo al núcleo de Castellar Viejo o Castillo de Castellar adolecen de falta de claridad en cuanto a su justificación. Se considera en la Memoria del documento que «el Texto Refundido del Plan General desconoció totalmente la existencia de un expediente sobre declaración de B.I.C. del núcleo de población intramuros y no contempló las cautelas de protección exigidas por la Dirección General de Bienes Culturales en su informe de fecha 23 de diciembre de 2004».

Se pretende con la modificación, al parecer, subsanar las deficiencias detectadas y aclarar contradicciones entre los distintos documentos que conforman el PGOU. No obstante, a la vista del plano de ordenación OR 3.0 de Calificación y clasificación del núcleo de «Castellar Viejo», incluido en la modificación del PGOU objeto del presente informe, se observa que los cambios que se operan exceden de lo que cabría considerar como meros ajustes proponiendo cambios en la clasificación del suelo y en las categorías del suelo urbano incidiendo sobre el Sistema General de Espacios Libres establecido por el PGOU vigente. Se considera que la ordenación urbanística del núcleo de Castellar Viejo o Castillo de Castellar, declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico mediante Decreto 73/2006, de 21 de marzo, pasa necesariamente por dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 30 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en cuanto a la necesidad de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección del Conjunto Histórico con el contenido que establece el artículo 31 de dicho texto legal.

A las modificaciones relativas al campo de golf de interés turístico «Castellar Golf».

La memoria del documento se limita en este aspecto a recoger que «la presente modificación incluye las determinaciones y demás condiciones impuestas en la Declaración», refiriéndose al Acuerdo de 19 de junio de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se declara de interés turístico el proyecto de campo de golf «Castellar Golf», ubicado en el término municipal de Castellar de la Frontera, a favor de la entidad promotora «Valderrama 07 S.L.» publicado en BOJA núm. 131, de 5 de julio de 2012. El citado Acuerdo establece que el municipio de Castellar de la Frontera deberá proceder a la innovación de su instrumento de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las de la Declaración de Interés Turístico. En este sentido, cabe destacar que con fecha

11.11.2008, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobó definitivamente el Plan Especial «Valderrama» cuyo objeto es la implantación de un campo de golf en suelo no urbanizable colindante con el sector SUS-TH.

Por otra parte, y según consta en el Sistema de Información Territorial y Urbanístico de Andalucía de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera aprueba inicialmente en sesión plenaria celebrada el 17 de abril de 2015 un documento de Innovación del PGOU de Castellar de la Frontera para la adaptación de sus determinaciones a la Declaración de Interés Turístico del campo de golf «Castellar Golf» el cual se somete a información pública mediante anuncio publicado en BOP núm. 120, de 25 de junio de 2015. Se desconoce el estado de tramitación de dicho expediente y si la presente modificación viene a incorporar las determinaciones de la misma ya que no se hace mención alguna a estos aspectos en la memoria del documento.

En cualquier caso, la modificación propuesta en el documento objeto del presente informe se limita a incorporar parcialmente algunos de los contenidos de la Declaración de Interés Turístico mediante la alteración de la redacción del artículo 6.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU y de la ficha correspondiente al sector SUS-TH. A la vista de la nueva redacción propuesta del artículo anteriormente citado, así como de los Planos de Ordenación incorporados al documento, se constata que la innovación no delimita el ámbito del proyecto declarado de interés turístico ni garantiza el cumplimiento de la totalidad de los condicionantes urbanísticos y territoriales establecidos en dicha declaración.

A las modificaciones relativas al contenido de las Normas Urbanísticas.

- Artículo 1.1.2. No se considera adecuada la introducción del concepto de derogación tácita de los artículos de las normas urbanísticas que se vean afectados por la aprobación de normativa de rango superior hasta tanto se proceda a la modificación de las mismas ya que puede originar inseguridad jurídica en la aplicación del PGOU. En cualquier caso, la entrada en vigor de nuevas normas tendrá los efectos que se dispongan en las mismas.

- Artículo 4.2.11 No se justifica ni se comprende el alcance de la posibilidad de incrementar un 6% la edificabilidad en las “edificaciones sujetas al código técnico de la edificación”.

- Artículo 5.1.9 Deberá establecerse de forma expresa el parámetro que regule la distancia mínima a núcleo de población de las edificaciones vinculadas a la producción agrícola, ganadera y forestal en suelo no urbanizable, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido al respecto, en su caso, por la legislación sectorial.

- Artículo 5.2.11 Deberá hacerse constar que las instalaciones del zoológico municipal que no computan en la superficie construida máxima a contemplar en el Plan Especial que regule el SGEL-1 son exclusivamente las construidas con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU.

- Artículo 5.2.14 Deberán eliminarse los epígrafes 4, 5, 6 y 7 de este artículo en consonancia con las consideraciones vertidas en este informe en relación con el sistema general dotacional en suelo no urbanizable.

- Artículo 6.3.5 Se considera que la modificación de este artículo deberá adecuarse a las consideraciones vertidas en el apartado anterior en relación con el proyecto de campo de golf declarado de interés turístico.

- Artículos 7.4.4 y 7.4.5 La remisión al artículo 7.3.2.c) es errónea.

- Artículos 7.7.2 y 7.7.4 No resulta procedente la inclusión de determinaciones relativas al suelo no urbanizable en estos artículos.

- Capítulo 9 (Núcleo de Castellar Viejo, ordenanza núm. 8) del Título 7 (Régimen del Suelo Urbano). Como se ha señalado con anterioridad, se considera que la alteración de las normas que conforman esta zona de ordenanza y en su conjunto la ordenación urbanística del núcleo de Castellar Viejo o Castillo de Castellar pasa necesariamente



por dar cumplimiento a lo establecido por los artículos 30 y 31 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía dada la declaración como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico con que cuanta dicho ámbito, condición adquirida mediante Decreto 73/2006, de 21 de marzo.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz de fecha 18 de enero de 2018, en virtud de lo establecido por el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 9.4 del Decreto 36/2014; esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente las modificaciones del articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU de Castellar, a excepción de las relativas a los artículos afectados por los apartados 2.º y 3.º siguientes; pendiente de la simple subsanación de lo estipulado en las consideraciones del informe del Servicio de Urbanismo de 16 de enero de 2018 para los artículos 5.1.9, 5.2.11, 7.4.4, 7.4.5, 7.7.2 y 7.7.4; de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y fundamentado en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho de esta propuesta.

2.º Suspender, de conformidad con el artículo 36.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las modificaciones que se relacionan en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho de esta Propuesta relativas a las siguientes cuestiones:

- Propuesta como Sistema General de Equipamiento para el campamento militar de La Almoraima.
- Delimitación como Sistema General para las instalaciones turísticas del Hotel Convento la Almoraima y el Molino del Conde.
- Propuesta para subsanación de error en la delimitación actual del cementerio y ampliaciones tanto del cementerio principal como del situado próximo al núcleo del Castillo.
- En relación con el sistema general dotacional en suelo no urbanizable, deberán eliminarse los epígrafes 4, 5, 6 y 7 del artículo 5.2.14 de la normativa propuesta en la Modificación.
- Las determinaciones relativas a equipamientos recogidas en los artículos 7.7.2 y 7.7.4 de la normativa propuesta en la Modificación.

3.º Denegar, de conformidad con el artículo 36.2.e) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las modificaciones que se relacionan en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho de esta Propuesta relativas a las siguientes cuestiones:

- Modificación de las determinaciones que establece el PGOU vigente en lo relativo al núcleo de Castellar Viejo o Castillo de Castellar, declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico mediante Decreto 73/2006, de 21 de marzo.
- Determinaciones relativas a la introducción de los contenidos de la Declaración de Interés Turístico del Campo de Golf «Castellar Golf», mediante la alteración del artículo 6.3.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU y de la ficha del sector SUS-TH.
- Artículo 1.1.2 de las normas urbanísticas relativo a la derogación tácita de los artículos de las normas que se vean afectados por la aprobación de normativa de rango superior.

- Artículo 4.2.11 de las normas urbanísticas del PGOU, relativo a la posibilidad de incrementar un 6% la edificabilidad en las edificaciones sujetas al código técnico de la edificación.

- Artículo 6.3.5 de las normas urbanísticas del PGOU, que incide en las consideraciones sobre el campo de golf declarado de interés turístico.

- Capítulo 9 (Núcleo de Castellar Viejo, ordenanza núm. 8) del Título 7 (Régimen del Suelo Urbano).

4.º Publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Notifíquese el presente Acuerdo a los interesados con las advertencias legales que procedan.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.»