

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Resolución de 8 de mayo de 2023, de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de 21 de abril de 2023, referente a la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera con objeto de adaptar sus determinaciones a la Declaración de Interés Turístico del Campo de Golf «Castellar Golf».*

Expte.: TIP/2022/000854.

Mediante Acuerdo de 21 de abril de 2023, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió suspender la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera con objeto de adaptar sus determinaciones a la Declaración de Interés Turístico del Campo de Golf «Castellar Golf», aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 21 de octubre de 2022, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dadas las deficiencias sustanciales a subsanar contenidas en los Fundamentos de derecho tercero y cuarto del acuerdo.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Conforme a la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), vigente en el momento de inicio de la tramitación de este procedimiento.

Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo son las competentes para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 12.1.d) 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, así como el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Segundo. El artículo 41.1 de la LOUA establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

00283490

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero,

### D I S P O N G O

Publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el Acuerdo de 21 de abril de 2023, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz por el que se suspende la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera con objeto de adaptar sus determinaciones a la Declaración de Interés Turístico del Campo de Golf «Castellar Golf», como anexo de la presente resolución.

Cádiz, 8 de mayo de 2023.- La Delegada, María del Carmen Sánchez Barrera.

### ANEXO I

«Acuerdo de 21 de abril de 2023 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz sobre la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera con objeto de adaptar sus determinaciones a la Declaración de Interés Turístico del Campo de Golf “Castellar Golf”

TIP/2022/000854

Punto núm. 1. Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera con objeto de adaptar sus determinaciones a la Declaración de Interés Turístico del Campo de Golf-“Castellar Golf”, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 20 de octubre de 2022; visto el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de 15 de marzo de 2023; y el Informe del Servicio de Urbanismo de 13 de abril de 2023, esta Delegación Territorial, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 10.1 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 (BOJA núm. 35, de 20 de febrero), dicta el presente acuerdo conforme a los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Castellar de la Frontera cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico general con un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente de manera parcial por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 12.5.2003, siendo el Texto Refundido aceptado por dicho órgano colegiado 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 la Frontera 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 término municipal de Castellar de la Frontera se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG), cuyo documento fue aprobado por el Consejo de Gobierno mediante el Decreto 95/2011, de 20 de diciembre (BOJA núm. 54, de 19 de marzo de 2012).

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran

00283490

ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de dicha ley.

Segundo. El objeto de la modificación a tenor de la Memoria Descriptiva del documento, consiste en la incorporación de las determinaciones y los parámetros urbanísticos incluidos en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, de 19 de junio de 2012, por el que se declara de interés turístico el campo de golf denominado "Castellar Golf" (BOJA núm. 131, de 5 de julio de 2012).

El PGOU de Castellar de la Frontera vigente clasifica un sector de suelo urbanizable, denominado SUS-TH, con una superficie de 120.000 m<sup>2</sup> y alejado de los núcleos urbanos del municipio, para la implantación de una infraestructura turístico-deportiva. Prevé igualmente la construcción de un campo de golf de 18 hoyos en el suelo no urbanizable colindante con el sector. La totalidad de la edificabilidad lucrativa del sector de suelo urbanizable se destina a usos turísticos (hoteles y apartahoteles) no contemplándose usos residenciales.

En virtud del Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, de 19 de junio de 2012, por el que se declara de interés turístico el campo de golf denominado "Castellar Golf" se permite la implantación de usos residenciales en el sector SUS-TH, aunque manteniendo su uso global turístico, y se establece una serie de condiciones urbanísticas, territoriales, turísticas, medioambientales y de patrimonio histórico que requieren de una innovación del instrumento de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las de la declaración de interés turístico.

La modificación del PGOU propuesta no introduce cambios en la clasificación del suelo ni en el uso y edificabilidad global del sector SUS-TH ni en la delimitación y aprovechamiento medio del área de reparto. Las determinaciones estructurales que se ven alteradas por la innovación son el nivel de densidad, la reserva de vivienda protegida y los sistemas generales:

- Respecto al nivel de densidad. La posibilidad de implantación del uso residencial en el sector SUS-TH, actualmente no permitido por el PGOU vigente, implica el establecimiento del nivel de densidad de viviendas a implantar en el sector como determinación de carácter estructural. De los niveles definidos en el artículo 10.1.A.d) se establece el nivel de densidad considerado como muy bajo, inferior por tanto a 5 viviendas por hectárea.

- Respecto a la reserva de vivienda protegida. La Declaración de Interés Turístico del proyecto de campo de golf "Castellar Golf" establece que "se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en relación con las viviendas protegidas". Dicha reserva, de acuerdo con el artículo 10.1.A), apartado b), de la LOUA debería ser equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial del ámbito. El citado artículo 10.1.A.b) de la LOUA establece la posibilidad de eximir total o parcialmente esta obligación a sectores concretos que tengan densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. En este sentido, la Modificación del PGOU de Castellar de la Frontera opta por no establecer reserva de terrenos para su destino a vivienda protegida incrementando la cesión al municipio hasta el 15% del aprovechamiento medio.

- Respecto a los sistemas generales. La innovación propone incrementar el Sistema General de Espacios Libres del municipio incluyendo los siguientes ámbitos:

- Parcela de 1.329 m<sup>2</sup> dentro de los límites del sector.
- Parcela de 19.139 m<sup>2</sup> en el suelo no urbanizable colindante con el sector.

La Modificación del PGOU incorpora las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva del sector SUS-TH ajustadas a los parámetros urbanísticos contemplados en la Declaración de Interés Turístico. Así, de los 36.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad

lucrativa del sector, el 65% se destinará a usos de alojamiento turístico y el 35% restante al uso residencial. La modificación también incorpora determinaciones integrantes de la ordenación pormenorizada potestativa pese a que la ordenación detallada del sector se remite a la aprobación posterior de un Plan Parcial de Ordenación.

En lo relativo al suelo no urbanizable, el documento técnico de la innovación delimita el ámbito del campo de golf. En cuanto a la ejecución del mismo, se remite al contenido del Plan Especial denominado Valderrama de Castellar de la Frontera "La Cierva y la Guillena", que fue aprobado definitivamente el 11 de noviembre de 2008 por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, publicada en BOJA núm. 160, de 18 de agosto de 2009. A tenor de la memoria de la innovación, "se pretende mantener la ordenación del Plan Especial vigente, que es prácticamente coincidente con la del Proyecto de Interés Turístico, aunque debe tener en cuenta las determinaciones y condiciones del documento de alcance, y además incorporará las determinaciones también de la DIT".

Tercero. Conforme a la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. La Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera con objeto de adaptar sus determinaciones a la Declaración de Interés Turístico del Campo de Golf "Castellar Golf", fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Castellar el 1 de octubre de 2020. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), vigente en el momento de inicio de la tramitación del procedimiento de la innovación del PGOU de Castellar propuesta.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

#### Evaluación Ambiental Estratégica

Solicitud de inicio	24/07/2019
Admisión a trámite	28/08/2019
Documento de alcance	24/02/2020
Declaración ambiental estratégica	23/06/2022

#### Aprobación inicial (1/10/2020)

Informe jurídico	24/09/2020
Nota de conformidad Secretaría General	28/09/2020
Certificación acuerdo plenario	02/10/2020

#### Información pública

Tablón de anuncios	20/10/2020, 03/02/2021 y 29/04/2021
BOP de Cádiz núm. 200	20/10/2020
Periódico Europa Sur	21/10/2020
BOJA núm. 8	14/01/2021
Alegaciones: Ecologistas en Acción-Cádiz	09/04/2021

00283490

**Informes sectoriales**

D.T. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Vivienda	24/03/2021
D.T. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Incidencia Territorial	19/04/2021
D.G. de Infraestructuras. Carreteras	13/05/2021
D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico. Comisión Provincial de Patrimonio	10/09/2021
D.T. de Agricultura, Ganadería y Pesca. Servicio Dominio Público Hidráulico	03/12/2021
D.G. de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica. Impacto en la salud	23/12/2021

**Aprobación provisional (08/03/2022)**

Informe jurídico	08/02/2022
Informe técnico	03/03/2022
Nota de conformidad Secretaría General	01/03/2022
Certificación acuerdo de Pleno	08/03/2022

**Verificación informes sectoriales**

Informe de verificación de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística	03/05/2022
---	------------

**Aprobación provisional II (20/10/2022)**

Informe jurídico	13/10/2022
Informe técnico	11/10/2022
Nota de conformidad Secretaría General	14/10/2022
Certificación acuerdo de Pleno	21/10/2022

**Verificación Informe Incidencia Territorial**

Informe de verificación de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	03/05/2022
---	------------

Quinto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda emitió informe con fecha 6 de febrero de 2023.

La Modificación incide sobre la reserva de vivienda protegida establecida por el art. 10.1.A.b), por lo que de acuerdo con el artículo 36.2.c.2.<sup>a</sup>, se ha procedido por parte de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a solicitar el dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Andalucía, el cual fue emitido con fecha 15 de marzo de 2023. Tras la emisión del Dictamen, el servicio de urbanismo emitió nuevo informe con fecha 13 de abril de 2023.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Primero. En virtud del artículo 31.2.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la competencia para la aprobación definitiva de las Innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo, la cual, a tenor de lo dispuesto en el artículo 32.4, debe pronunciarse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses

a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, articulación del Territorio y Vivienda.

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.

Segundo. 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.

Tercero. El 6 de febrero de 2023, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe favorable condicionado, que es enviado junto con el expediente solicitando el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía. Con fecha 15 de marzo de 2023 el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina en sentido desfavorable el expediente de la Modificación Puntual (Dictamen 194/2023), fundamentándose en la siguiente cuestión:

La segunda de las cuestiones sobre la que hemos de centrarnos es la correspondiente a la pertinente reserva de dotaciones públicas en las 12 ha de suelo urbanizable de uso turístico (compatible con el residencial). En el condicionante impuesto por el Consejo de Gobierno sobre declaración de interés turístico, se exigían los niveles más altos de dotaciones locales y la pertinente reserva de sistemas generales de espacios libres.

En relación con estos últimos, la superficie propuesta es correcta (4.488 m<sup>2</sup>), haciendo el cálculo sobre el estándar de 18,32 m<sup>2</sup> por habitante que se reflejó en la adaptación a la ley 7/2002 del vigente PGOU, teniendo en cuenta el parámetro de 2,4 habitantes por vivienda de la Orden autonómica de 29 de septiembre de 2008 y considerando la construcción de 100 viviendas, lo que arroja un resultado de 4.397 m<sup>2</sup>.

Respecto a las reservas de dotaciones locales, el máximo impuesto y recogido en el artículo 17.1.2.<sup>a</sup>.c) de la Ley 7/2002 para suelo con uso característico turístico es el 30% de la superficie del sector, y de ellos un mínimo del 20% a zonas verdes.

Ello implica que de los 120.000 m<sup>2</sup> del sector, 36.000 m<sup>2</sup> han de ser reservas locales y de ellas, 24.000 m<sup>2</sup> zonas verdes.

En la propuesta de ordenación, se distribuyen 24.046 m<sup>2</sup> de zonas verdes; 1.500 de equipamiento deportivo; 1.001 de SIPIS social; 1.505 m<sup>2</sup> de SIPS comercial; 2.000 m<sup>2</sup> de equipamiento docente; 5.090 m<sup>2</sup> de senda ciclable (como área peatonal); y 2.780 m<sup>2</sup> de aparcamiento público.

Estas reservas de suelo dotacional alcanzan un superficie de 37.922 m<sup>2</sup> (37.927 m<sup>2</sup> según el documento técnico).

Sin embargo, debemos indicar que los 2.780 m<sup>2</sup> de aparcamientos públicos no pueden ser reputados como dotaciones locales. Una cosa es que el legislador requiera la previsión de aparcamientos acorde al techo edificable de cada uso característico (así se contempla en el artículo 17 de la Ley 7/2002), y otra diferente que los aparcamientos públicos se computen a efectos de dotaciones públicas.

El reiterado aparcamiento, por tanto, ha de ser detraído de la propuesta, lo cual supone que las dotaciones se rebajan hasta 35.142 m<sup>2</sup>, por debajo de la superficie mínima exigida por el acuerdo del Consejo de Gobierno (36.000 m<sup>2</sup>). Debe, en consecuencia, rectificarse el documento técnico para ampliar en 858 m<sup>2</sup> la dotación local, y hecho lo anterior, remitir nuevamente la propuesta al Consejo Consultivo para su dictamen vinculante.

**C O N C L U S I Ó N**

Se dictamina desfavorablemente el expediente tramitado por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en relación con la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera (Cádiz) con el objeto de adaptar sus determinaciones a la declaración de interés turístico del campo de golf "Castellar Golf", no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el presente dictamen carácter preceptivo y vinculante.

Es cuanto el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina.

Cuarto. Tras la emisión del Dictamen, el servicio de urbanismo emitió nuevo informe con fecha 13 de abril de 2023 cuyas consideraciones se resumen en lo siguiente:

8.1. En cuanto a la documentación y tramitación.

La documentación técnica se considera ajustada a su finalidad de acuerdo con lo establecido por el artículo 36.2, apartado b), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Respecto a la tramitación seguida, se considera conforme a la establecida en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo especificado en el artículo 36.2.c) del mismo texto legal.

Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con las reglas de procedimiento contenidas en el artículo 36.2.c de la LOUA, las modificaciones del planeamiento que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos para su destino a viviendas protegidas, de acuerdo con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requieren dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, el cual deberá solicitarse antes de la resolución sobre la aprobación definitiva que corresponda.

En consecuencia, por parte de esta Consejería se ha solicitado el dictamen del Consejo Consultivo, que fue emitido con fecha 15 de marzo de 2023 valorando en sentido desfavorable el expediente de la Modificación Puntual (Dictamen 194/2023), fundamentándose en la siguiente cuestión:

"La segunda de las cuestiones sobre la que hemos de centrarnos es la correspondiente a la pertinente reserva de dotaciones públicas en las 12 ha de suelo urbanizable de uso turístico (compatible con el residencial). En el condicionante impuesto por el Consejo de Gobierno sobre declaración de interés turístico, se exigían los niveles más altos de dotaciones locales y la pertinente reserva de sistemas generales de espacios libres.

En relación con estos últimos, la superficie propuesta es correcta (4.488 m<sup>2</sup>), haciendo el cálculo sobre el estándar de 18,32 m<sup>2</sup> por habitante que se reflejó en la adaptación a la Ley 7/2002 del vigente PGOU, teniendo en cuenta el parámetro de 2,4 habitantes por vivienda de la Orden autonómica de 29 de septiembre de 2008 y considerando la construcción de 100 viviendas, lo que arroja un resultado de 4.397 m<sup>2</sup>.

Respecto a las reservas de dotaciones locales, el máximo impuesto y recogido en el artículo 17.1.2ª.c) de la Ley 7/2002 para suelo con uso característico turístico es el 30% de la superficie del sector, y de ellos un mínimo del 20% a zonas verdes.

Ello implica que de los 120.000 m<sup>2</sup> del sector, 36.000 m<sup>2</sup> han de ser reservas locales y de ellas, 24.000 m<sup>2</sup> zonas verdes.

En la propuesta de ordenación, se distribuyen 24.046 m<sup>2</sup> de zonas verdes; 1.500 de equipamiento deportivo; 1.001 de SIPS social; 1.505 m<sup>2</sup> de SIPS comercial; 2.000 m<sup>2</sup> de equipamiento docente; 5.090 m<sup>2</sup> de senda ciclable (como área peatonal); y 2.780 m<sup>2</sup> de aparcamiento público.

Estas reservas de suelo dotacional alcanzan una superficie de 37.922 m<sup>2</sup> (37.927 m<sup>2</sup> según el documento técnico).

Sin embargo, debemos indicar que los 2.780 m<sup>2</sup> de aparcamientos públicos no pueden ser reputados como dotaciones locales. Una cosa es que el legislador requiera la previsión de aparcamientos acorde al techo edificable de cada uso característico (así

se contempla en el artículo 17 de la Ley 7/2002), y otra diferente que los aparcamientos públicos se computen a efectos de dotaciones públicas.

El reiterado aparcamiento, por tanto, ha de ser desahogado de la propuesta, lo cual supone que las dotaciones se rebajan hasta 35.142 m<sup>2</sup>, por debajo de la superficie mínima exigida por el acuerdo del Consejo de Gobierno (36.000 m<sup>2</sup>). Debe, en consecuencia, rectificarse el documento técnico para ampliar en 858 m<sup>2</sup> la dotación local, y hecho lo anterior, remitir nuevamente la propuesta al Consejo Consultivo para su dictamen vinculante.

### C O N C L U S I Ó N

Se dictamina desfavorablemente el expediente tramitado por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en relación con la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera (Cádiz) con el objeto de adaptar sus determinaciones a la declaración de interés turístico del campo de golf 'Castellar Golf', no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el presente dictamen carácter preceptivo y vinculante.

Es cuanto el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina.”

8.2. En cuanto a la incidencia territorial de la innovación.

El municipio de Castellar de la Frontera está incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, así como el Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar (en adelante POTCG), aprobado por Consejo de Gobierno el 20 de diciembre de 2011 (BOJA núm. 54, de 19 de marzo de 2012). Según consta en el informe de incidencia territorial emitido por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, incluido en el expediente de la Modificación del PGOU de Castellar, “el Acuerdo del Consejo de Gobierno, que declara de interés turístico el campo de golf establece un plazo de dos años para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico necesarios para llevar a cabo el proyecto, y de cuatro años más para su posterior ejecución e implantación, a contar desde la aprobación definitiva de los citados instrumentos de planeamiento urbanísticos. En caso de incumplimiento de dichos plazos se estará a lo dispuesto en el artículo 29.4 de dicho Decreto 43/2008. En la actualidad dichos plazos han sido superados, si bien no se tiene constancia de que la declaración tenga plena vigencia. Este aspecto es importante, dado que la presente innovación contempla la exención de una serie de condiciones que exige la planificación territorial, en base exclusivamente a la D.I.T.”.

En el informe de verificación emitido tras la segunda aprobación provisional del documento se vuelve a incidir en este aspecto: “se recuerda que el presente informe se encuentra condicionado a que la Declaración de Interés Turístico siga manteniendo plena vigencia, ya que la presente innovación contempla la exención de una serie de condiciones que exige la planificación territorial en base exclusivamente a la D.I.T.”. En relación con este aspecto hay que señalar que mediante escrito de fecha 21.2.2022, aportado al expediente, la Secretaría General para el Turismo de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local determina la confirmación de la plena vigencia de la declaración de interés turístico del proyecto:

“En este sentido, desde este centro directivo, ponderando los intereses en conflicto y no resultando imputable al interesado la dilación en la aprobación del instrumento de planificación urbanístico necesario, como sobradamente se desprende de la documentación obrante en el expediente, sostiene la vigencia de la Declaración de Interés Turístico del Proyecto de campo de golf 'Castellar Golf', ubicado en el término municipal de Castellar de la Frontera (Cádiz).”

00283490

Por lo que se entiende subsanado este condicionante del Informe de Incidencia Territorial.

8.3. En cuanto al cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

Se constata que el condicionado establecido en los informes sectoriales en materia de aguas y en materia de conservación del patrimonio histórico emitidos por los organismos competentes ha sido incorporado al documento técnico que se somete a aprobación definitiva.

En consecuencia, a la vista de los informes y pronunciamientos sectoriales de carácter favorable que obran en el expediente, se considera que la Modificación del PGOU de Castellar de la Frontera propuesta se ajusta a los preceptos de la normativa sectorial que resultan de aplicación.

8.4. En cuanto a las determinaciones urbanísticas:

El desarrollo del sector SUS-TH se remite a la posterior aprobación de un Plan Parcial de Ordenación. Pese a ello, la innovación del PGOU incluye determinaciones propias de la ordenación detallada del sector, tales como el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la delimitación de zonas con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, o el trazado y características de las redes de comunicaciones e infraestructuras propias del sector (abastecimiento, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones...). La Instrucción 4/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la incorporación en el planeamiento general de determinaciones pertenecientes a la ordenación detallada, establece que en aquellos sectores en los que el Plan General opte por su remisión a un planeamiento de desarrollo posterior, el instrumento de planeamiento general no deberá incorporar ninguna de las determinaciones que, según la LOUA, correspondan a la ordenación detallada ni siquiera a título indicativo o no vinculante, debiendo limitarse a establecer en relación a la citada ordenación detallada, según proceda, los objetivos, criterios y directrices que permitan establecerla, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.2.A de la LOUA.

En cuanto a la implantación efectiva del campo de golf en el suelo no urbanizable, la Modificación del PGOU se remite al contenido del Plan Especial de Valderrama en Castellar de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 11.11.2008 (BOJA núm. 160, de 18.8.2009). Este Plan Especial, dada su antigüedad, no incorpora las determinaciones de la Declaración de Interés Turístico ni, según consta en la memoria, las condiciones de la Declaración Ambiental Estratégica. Consecuentemente, en las normas urbanísticas del documento técnico de la Modificación deberá incluirse la necesidad de que, además de al citado Plan Especial, el desarrollo y ejecución del campo de golf deberán ajustarse a las determinaciones y condiciones establecidas en el Acuerdo de 19 de junio de 2012 del Consejo de Gobierno por el que se declara el interés turístico del proyecto de campo de golf "Castellar Golf", así como a todas las determinaciones estipuladas en esta innovación del PGOU de Castellar de la Frontera y a su Estudio Ambiental Estratégico.

Por otro lado, la innovación del PGOU no incorpora las siguientes determinaciones establecidas en el condicionado de la Declaración de Interés Turístico del campo de golf:

- La edificabilidad turística deberá ejecutarse previa o simultáneamente a la edificabilidad residencial.
- La ejecución de los equipamientos privados deberá ser previa o simultánea a la construcción de los usos residenciales.

## C O N C L U S I Ó N

Tras el análisis técnico realizado al expediente, y a la vista del dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de fecha 15 de marzo de 2023, se emite informe desfavorable a la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera con objeto de adaptar sus determinaciones a la

Declaración de Interés Turístico del Campo de Golf "Castellar Golf", debiéndose llevar a cabo, previamente a su aprobación definitiva, la subsanación de las siguientes deficiencias:

- Deberán eliminarse del documento técnico las determinaciones que correspondan a la ordenación detallada del sector SUS-TH, tales como el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la delimitación de zonas con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, o el trazado y características de las redes de comunicaciones e infraestructuras propias del sector (abastecimiento, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones...), debiendo limitarse la innovación del PGOU a establecer en relación a la citada ordenación detallada los objetivos, criterios y directrices que permitan establecerla al Plan Parcial de Ordenación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.2.A de la LOUA.

- Entre los objetivos, criterios y directrices para la ordenación detallada del sector SUS-TH deberán incluirse, de acuerdo con la Declaración de Interés Turístico del proyecto Castellar Golf, los siguientes:

- La edificabilidad turística del sector SUS-TH deberá ejecutarse previa o simultáneamente a la edificabilidad residencial.

- La ejecución de los equipamientos privados deberá ser previa o simultánea a la construcción de los usos residenciales.

- En las normas urbanísticas del documento técnico de la Modificación deberá incluirse la necesidad de que, sin perjuicio de lo establecido en el Plan Especial de Valderrama aprobado definitivamente el 11.11.2008, el desarrollo y ejecución del campo de golf y demás usos permitidos en el suelo no urbanizable deberán ajustarse a las determinaciones y condiciones establecidas en el Acuerdo de 19 de junio de 2012 del Consejo de Gobierno por el que se declara el interés turístico del proyecto de campo de golf "Castellar Golf", así como a todas las determinaciones estipuladas en esta innovación del PGOU de Castellar de la Frontera y a su Estudio Ambiental Estratégico.

- Deberán subsanarse las deficiencias señaladas en el Dictamen 194/2023, emitido por el Consejo Consultivo de Andalucía con fecha 15 de marzo de 2023, referidas a la ampliación de la superficie destinada a la dotación local y a la reserva de aparcamientos del sector, señaladas en el apartado 8 del presente informe.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 16 de abril de 2023; en virtud de lo establecido por el artículo 12.1.d) 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,

#### A C U E R D A

1.º Suspender la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera con objeto de adaptar sus determinaciones a la Declaración de Interés Turístico del Campo de Golf "Castellar Golf", aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 20 de octubre de 2022, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dadas las deficiencias a subsanar contenidas en los Fundamentos de Derecho Tercero y Cuarto.

2.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.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial, ante la persona titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su

00283490

publicación, según prevé el artículo 20.2 y 20.4 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, y conforme a los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.»