

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 15 de enero de 2024, de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se dispone la publicación de Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 15 de noviembre de 2023, sobre la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera «Castellar Golf».

Mediante Acuerdo de 15 de noviembre de 2023, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera con el objeto de adaptar sus determinaciones a la declaración de interés turístico del campo de golf «Castellar Golf», aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 18 de mayo de 2023, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 31.2B 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.

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,

DISPONGO

Primero. Publicar como Anexo I el Acuerdo de 15 de noviembre de 2023, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual del PGOU de Castellar de la Frontera con el objeto de adaptar sus determinaciones a la declaración de interés turístico del campo de golf «Castellar Golf».

Segundo. Publicar, igualmente, la Normativa Urbanística del referido instrumento de planeamiento como Anexo II de la presente resolución, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del instrumento urbanístico en el Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la LOUA.

Cádiz, 15 de enero de 2024.- La Delegada, María del Carmen Sánchez Barrera.

ANEXO I**ACUERDO DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023 DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ SOBRE EL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL 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»**

Punto núm. 1. Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera con el objeto de adaptar sus determinaciones a la declaración de interés turístico del campo de golf «Castellar Golf», aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 18 de mayo de 2023; y visto el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de 29 de septiembre de 2023, y el informe del Servicio de Urbanismo, de 21 de julio de 2023; esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en 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, 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 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 m² 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.

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. Para la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera con el objeto de adaptar sus determinaciones a la declaración de interés turístico del campo de golf «Castellar Golf» el Ayuntamiento de Castellar solicitó el inicio del procedimiento ambiental con fecha el 24 de julio de 2019. 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. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, en sesión celebrada el día 21 de abril de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

«Suspender la Modificación Puntual del PGOU de Castellar 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.»

El citado acuerdo fue adoptado a la vista del informe desfavorable emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial con fecha 13 de abril de 2023, tras el correspondiente análisis urbanístico del documento, y del Dictamen 194/2023 de 15 de marzo de 2023, por el cual el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina desfavorablemente el expediente de la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera con el objeto de adaptar sus determinaciones a la declaración de interés turístico del campo de golf «Castellar Golf».

Quinto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, en cuanto a su tramitación administrativa:

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 Secretaria 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

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 (8.3.2022)

Informe jurídico	08/02/2022
Informe técnico	03/03/2022
Nota de conformidad Secretaria 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 Secretaria 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
---	------------

**Documento de Cumplimiento de resolución de la CTOTU de 21.4.2023
Aprobación por el Pleno municipal de 18.5.2023**

Sexto. Con fecha 31 de mayo de 2023 se recibe en la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz, en formato digital, escrito remitido por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera solicitando la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio para la adaptación de sus determinaciones a la declaración de interés turístico de Castellar Golf, para lo que acompaña expediente administrativo y documento técnico aprobado provisionalmente con fecha 18 de mayo de 2023.

Analizado el contenido de la documentación remitida en formato electrónico se constata por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial que el documento técnico de la innovación del PGOU carece de la oportuna diligencia en la que se haga constar que dicho documento es el aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 18 de mayo de 2023. En consecuencia se comunica al Ayuntamiento de Castellar de la Frontera, con fecha 7 de junio de 2023, que el plazo del que dispone la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para adoptar el acuerdo que corresponda empezará a computar una vez se reciba el documento técnico de la innovación debidamente diligenciado.

Mediante escrito remitido en formato digital por el Alcalde de Castellar de la Frontera recibido con fecha 11 de julio de 2023, se aporta el documento técnico diligenciado con lo que se considera completo el expediente.

Séptimo. Con fecha 21 de julio de 2023 emite informe el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial con el objeto de analizar si se han llevado a cabo las subsanaciones requeridas por el acuerdo de la CTOTU de 21 de abril de 2023, teniendo dicho informe carácter favorable. Asimismo se remite el expediente al Consejo Consultivo de Andalucía para recabar el correspondiente dictamen, el cual es emitido con fecha 29 de septiembre de 2023 en sentido favorable.

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 21 de julio de 2023, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista del nuevo documento aprobado por el Ayuntamiento el 18 de mayo de 2023, con el objeto de incorporar la subsanación de las deficiencias señaladas en el acuerdo de la CTOTU de 21 de abril de 2023, emite el correspondiente informe recogiendo las siguientes consideraciones:

«ANÁLISIS DE LA SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS SUSTANCIALES PUESTAS DE MANIFIESTO EN EL ACUERDO DE LA CTOTU DE 21.4.2023

Se reproducen a continuación, en letra cursiva, las deficiencias que se señalan en el fundamento de derecho tercero del acuerdo de la CTOTU de 21.4.2023, seguidas, en tipografía normal, de una valoración relativa a la subsanación de las mismas en el documento técnico aportado:

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.

Tanto en el apartado 3 de la memoria de ordenación del documento técnico como en las normas urbanísticas de la innovación se han suprimido las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa estableciéndose únicamente las pertenecientes a la ordenación estructural y las relativas a la ordenación pormenorizada preceptiva en forma de criterios y directrices para la ordenación detallada. El resumen ejecutivo de la innovación ha sido también modificado en el sentido indicado en el Acuerdo de la CTOTU de 21.4.2023. También se ha eliminado el plano en el que se recogía la ordenación pormenorizada del sector. Se considera por tanto subsanado este aspecto.

- 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.

En el artículo 9 "Régimen jurídico del suelo no urbanizable en el ámbito" de las Normas Urbanísticas de la innovación se incorpora el siguiente contenido: "Sin perjuicio de lo establecido en el Plan Especial de Valderrama aprobado definitivamente el 11.11.2008 (BOJA núm. 160, de 18 de agosto de 2009), la ejecución del campo de golf y de los demás usos permitidos en el suelo no urbanizable deberán ajustarse a las determinaciones y condiciones establecidas en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de 19 de junio de 2012 (BOJA núm. 131, de 5 de Julio de 2012), 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." En consecuencia, se considera subsanada esta deficiencia.

- 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 el apartado relativo a los Objetivos, Criterios y Directrices para la Ordenación Detallada de las Normas Urbanísticas de la innovación se ha incorporado el siguiente texto: "El Plan de Etapas del Plan Parcial recogerá lo dispuesto en la DIT en cuanto a la ejecución de la edificación contemplando que la edificabilidad turística del sector SUS-TH deberá ejecutarse previa o simultáneamente a la edificabilidad residencial y que la ejecución de los equipamientos privados deberá ser previa o simultánea a la construcción de los usos residenciales." Se considera por tanto subsanada la deficiencia señalada en el acuerdo de la CTOTU de 21.4.2023

- 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.

Tanto en la Memoria de Ordenación como en las Normas Urbanísticas y Resumen Ejecutivo se establece que la superficie destinada a aparcamientos públicos está excluida de la reserva de dotaciones locales del sector que se cuantifica en un mínimo de 36.000 m². Se considera subsanada esta deficiencia, si bien este aspecto ha de ser refrendado por el Consejo Consultivo de Andalucía dado el dictamen desfavorable emitido por este órgano con fecha 15 de marzo de 2023.

C O N C L U S I Ó N

El documento de cumplimiento del Acuerdo de 21 de abril de 2023 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, relativo 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" subsana las

00295781

deficiencias recogidas en el Fundamento de Derecho Tercero del mismo, debiendo recabarse, con carácter previo a su aprobación definitiva, el preceptivo Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.»

Cuarto. El Consejo Consultivo de Andalucía emitió dictamen desfavorable al expediente con fecha 15 de marzo de 2023. El Documento de Cumplimiento incorporando las subsanaciones requeridas por la resolución de la CTOTU, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 18 de mayo de 2023 fué remitido de nuevo por esta Consejería al Consejo Consultivo de Andalucía, el cual emitió, con fecha 29 de septiembre de 2023, el Dictamen 701/2023 en sentido favorable.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 7 de noviembre 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 Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Castellar de la Frontera con el objeto de adaptar sus determinaciones a la declaración de interés turístico del campo de golf «Castellar Golf», aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 18 de mayo de 2023, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.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 pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y conforme a los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

Artículo 1. Objeto.

La presente Innovación por Modificación puntual del PGOU vigente y su Adaptación Parcial a la LOUA de Castellar de la Frontera, tiene por objeto dar cumplimiento a las condiciones de desarrollo establecidas por 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

00295781

(DIT) el Campo de Golf denominado «Castellar Golf» ubicado en el término municipal de Castellar de la Frontera provincia de Cádiz.

La presente Innovación se ajusta a lo dispuesto en el artículo 36 de la LOUA. En virtud de ella se establece para el ámbito del sector SUS-TH la clasificación de suelo urbanizable en la categoría de sectorizado con uso característico turístico.

La innovación introduce el uso de campo de golf e instalaciones y edificaciones complementarias propias de este equipamiento deportivo en el ámbito del suelo no urbanizable de la presente innovación.

En lo no dispuesto en estas normas, será de aplicación lo dispuesto en las NNUU del PGOU vigente, las cuales solo se modifican en los aspectos de la ordenación aquí contemplados.

Artículo 2. Determinaciones de la Ordenación Estructural del ámbito del sector SUS-TH.

La superficie del ámbito coincide exactamente con la actual siendo esta de 120.000 m² (12 ha).

1. Clase y categoría: Urbanizable sectorizado.
2. Uso global: Turístico.
3. Edificabilidad lucrativa total del sector:
 - Índice de edificabilidad: 0,3 m²t/m²s.
 - Máxima edificabilidad: 36.000 m²t.
4. Sistemas generales incluidos en el ámbito (SGEL): 1.320 m².
5. Sistemas generales adscritos al sector en SNU: 19.134 m².
6. Área de reparto y aprovechamiento medio:

El sector SUS-TH constituye el área de reparto, la identificada como núm. 3 del PGOU y no altera su ámbito. Constituye un área de reparto independiente. AM= 0,313941.

7. Excluido de la reserva de vivienda protegida en virtud de lo dispuesto en el artículo 10, 1A. Apartado b) de la modificación de la LOUA (*).

8. Densidad muy baja: 2,5 Viv/ha (30 viviendas máximo).
9. Mínima cesión de aprovechamiento medio (AM): 15%.

Se incrementa la cesión de AM un 5% para compensar la exención de reserva de vivienda protegida dentro del sector (*).

Artículo 3. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva (según art. 17,1,2.º,b) de la LOUA y DIT):

1. Reserva para Dotaciones:

(Mínimo de 36.000 m², equivalente al 30 % de la superficie del sector):

20% sobre la superficie del sector, con un mínimo de 24.000 m² para Sistemas Locales de Espacios libres de dominio y uso público (SELDUP) y 10% con un mínimo de 12.000 m², para Servicios de interés público y social (SIPS), equipamiento deportivo y docente (escuela infantil), excluido aparcamientos públicos.

Aparcamientos públicos: 1,5 aparcam. x 100 m² de edificación= 540 Uds. mínimos.

Sistema de Actuación: Compensación

Planeamiento de Desarrollo: Plan Parcial

Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

2. Usos pormenorizados:

Establecimiento Hotelero (min. 150 habitaciones):	13.400 m ² t.
Hotel aptos-apartamentos turísticos (100 uds):	10.000 m ² t.
Residencial (máximo 30 viviendas):	12.600 m ² t.
Edificabilidad Total Máxima:	36.000 m ² t.

3. Determinaciones Vinculantes De Ordenación:

Un complejo turístico-hotelero de 4 ó 5 estrellas (150 Habitaciones).

Un hotel-apartamentos y/o apartamentos turísticos (100 Uds de alojamiento turístico en total).

Un conjunto residencial de viviendas con un máximo de 30 viviendas.

El Plan Parcial de ordenación establecerá las determinaciones complementarias para garantizar la movilidad urbana con el núcleo principal, para el desarrollo sostenible del sector, implementando la localización de la parada del transporte público metropolitano correspondiente a la línea M-170, así como el diseño de los carriles bici interiores al sector que conecten con el carril bici existente junto a la carretera A-2100. Todo ello en los términos establecidos en el artículo 23.3 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

4. Objetivos, criterios y directrices para la ordenación detallada:

Las cesiones al dominio público en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7/2002, se ubicarán en lo posible agrupadas con frente a la carretera de Arenillas ocupando el testero norte del ámbito de planeamiento, con la intención de proteger la imagen desde esa vía y contribuir a la disminución del impacto paisajístico desde la cuenca del Hozgarganta y desde el Castillo se prohíbe la construcción en las cotas más altas.

El Plan de Etapas del Plan Parcial recogerá lo dispuesto en la DIT en cuanto a la ejecución de la edificación contemplando que:

- 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.

5. Recomendaciones para la ordenación detallada:

En aras de conseguir el equilibrio entre el menor impacto visual y la mayor operatividad se recomienda fijar la altura máxima en B+II para la edificación hotelera, con ello se disminuirá la ocupación y se racionalizará la tipología edificatoria en razón a su uso.

Se tomarán medidas para arbolar al máximo las zonas no ocupadas por la edificación, y en particular la franja de sistema general adscrito en SNU, existente entre la carretera A-2100 y el límite norte del sector.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 4. El estatuto del suelo Urbanizable sectorizado.

Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en la categoría sectorizado vinculado a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

1. Derechos:

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en la categoría de ordenado son:

a) El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentados los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado) será el que resulte de aplicar a su superficie el ochenta y cinco por ciento (85 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que se estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Si no se ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana o la que resulte vigente en el momento de la ejecución.

00295781

b) En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Deberes legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en la categoría de ordenado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales y dotaciones y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a efectos de su obtención.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al quince (15 %) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución, u otro porcentaje que se estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.

- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

- Costear todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector de carácter local (viario, espacios libres, abastecimiento, saneamiento, electricidad, sistemas locales de equipamientos deportivos descubiertos) todo ello conforme al proyecto de urbanización que desarrolle las previsiones de la presente Innovación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales exteriores (existentes y previstas)

- Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal. El mantenimiento de la urbanización posterior a la recepción se llevará a cabo mediante una Entidad Urbanística de Conservación.

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

- Conservar, y en su caso, rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 5. Régimen del Suelo Urbanizable sectorizado.

- La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial completa de un sector de suelo urbanizable determina que:

- Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

- Los terrenos por ministerio de la ley queden afectos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de compensación, del deber de distribución justa de

los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

- Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística tendrán derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o el porcentaje que corresponda conforma a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el proyecto de reparcelación.

- La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.

- Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

- La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parque y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, cultural y social, y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

- La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación.

- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

Los terrenos obtenidos por el Municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

- Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, queda prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

- De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea previstos en la legislación urbanística.

- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

Artículo 6. Formulación del Plan Parcial.

Será preceptiva la formulación de un Plan Parcial para el establecimiento de la ordenación detallada del sector SUS-TH para la actuación urbanística, que desarrolle las siguientes determinaciones:

- Fijar, reajustando, las alineaciones y rasantes del sistema viario definido en la ordenación pormenorizada potestativa que contempla la presente Innovación.

- Definición precisa de los usos pormenorizados a implantar en la parcela destinada a usos terciarios concretando el techo edificable asignado a cada uno de ellos, en cumplimiento de los máximos establecidos en el presente documento.

- En desarrollo del artículo 61.5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan Parcial deberá fijar, respetando los criterios de la presente Innovación del Plan

General de Ordenación Urbanística la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de la ordenación resultante.

• Establecer la ordenación interior de las manzanas de uso residencial, concretando las siguientes determinaciones:

- La posición del volumen edificatorio de la manzana dentro del área de movimiento definida en la documentación gráfica.

- La edificación no podrá superar la ocupación derivada del área de movimiento definida, de modo que el máximo de la ocupación sobre rasante será del setenta y cinco por ciento (75 %) de la superficie de la manzana.

- Se recomienda una imagen urbana atractiva y contemporánea, de calidad arquitectónica contrastada que, además de integrarse paisajísticamente en el entorno natural, responda adecuadamente a la vocación de área de excelencia turística que presenta este ámbito.

- Definición de la accesibilidad interna a la manzana TR-1. El viario interior deberá conectarse con los viarios perimetrales con la finalidad de establecer un sistema versátil de entradas y salidas acorde con la escala de la oferta residencial turística a implantar.

- Definición del sistema de aparcamientos a desarrollar, en su caso, en superficie. Se recomienda que éste se localice en el ámbito oriental de la parcela, adyacente al frente de alineación hacia el ramal de salida de la A-2100.

- Definición de las parcelas en que se podrá segregar las distintas manzanas; igualmente la identificación del emplazamiento de aquella destinada a dotación de infraestructuras urbanas básicas.

- La localización y definición de las paradas de transporte público y el diseño de los carriles bici y su conexión con el carril bici existente junto a la A-2100.

Artículo 7. Plazos para la Ejecución.

1. El plazo máximo para la presentación a trámite del Plan Parcial será de un año desde la entrada en vigor de la presente Innovación.

2. El plazo máximo para la presentación a trámite del Proyecto de Urbanización de la unidad será de dos años desde la entrada en vigor de la presente Innovación, no pudiendo éste fijar un plazo superior a seis meses desde la constitución de la Junta de compensación o desde la declaración de su innecesaridad.

3. La ejecución de las obras de urbanización se realizará conforme a las previsiones del Proyecto de Urbanización, quien podrá prever su ejecución faseada, con finalización máxima de dos años desde el inicio de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de su prórroga justificada.

4. La ejecución de las obras de urbanización para dotar de servicios a las parcelas calificadas de Sistema General de Espacios Libres se realizará de forma simultánea a las obras de urbanización del sector.

Artículo 8. Plazos para la Edificación.

El plazo máximo de inicio de las obras de edificación de las manzanas será de seis años desde la finalización de las obras de urbanización. Estos plazos podrán ser prorrogados de acuerdo con la legislación vigente.

TÍTULO III

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. CAMPO DE GOLF

Artículo 9. Régimen jurídico del suelo no urbanizable en el ámbito.

El régimen jurídico del suelo no urbanizable en el ámbito de la innovación será el previsto en el artículo 52 de la LOUA o legislación que la sustituya.

Sin perjuicio de lo establecido en el Plan Especial de Valderrama aprobado definitivamente el 11.11.2008 (BOJA núm. 160, de 18 de agosto de 2009), la ejecución del campo de golf y de los demás usos permitidos en el suelo no urbanizable deberán ajustarse a las determinaciones y condiciones establecidas en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de 19 de junio de 2012 (BOJA núm. 131, de 5 de julio de 2012) 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.

Artículo 10. Usos permitidos.

Teniendo en cuenta que se trata de un suelo no urbanizable común y no está adscrito a ninguna categoría de especial protección, los usos permitidos, además de los previstos en la legislación vigente, son los incluidos en la Declaración de Interés Turístico «Castellar Golf» (BOJA núm. 131, de 5 de julio de 2012), fundamentalmente el campo de golf.

Además, son compatibles con el campo de golf, los siguientes usos complementarios:

- Deportivo privado.
- Deportivo público.
- Casa-club que incluiría los usos complementarios de ocio y recreo, salón de actos, salas de reuniones, alojamiento turístico, bar, restaurante y cafetería, así como tienda deportiva especializada, piscinas y aseos y vestuarios.
- Ocio, recreo y esparcimiento, espectáculos públicos. Centro ecuestre y cuadras para caballos.
- Aparcamientos y estacionamiento de vehículos.
- Naves y oficinas para mantenimiento del campo de golf, incluyendo vestuarios y aseos para el personal y demás servicios.
- Balsas para riego, estaciones de bombeo, estación depuradora.
- Instalaciones fotovoltaicas, centros de transformación de energía eléctrica, centros de seccionamiento y subestación eléctrica.
- Depósitos de agua para almacenamiento y regulación.
- Redes de infraestructuras.

La edificabilidad máxima permitida para las edificaciones vinculadas al campo de golf es de 0,03 m²/m²s, sobre el ámbito del S.N.U. común y la altura máxima permitida no podrá superar las dos (2) plantas con una altura máxima de 9,00 m. medidas desde la rasante natural del terreno hasta la cornisa o alero.

TÍTULO IV

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁMBITO DEL SECTOR SUS

Las determinaciones previstas en este Título pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa.

Artículo 11. La edificación se adaptará al paisaje. Para ello se tendrán en cuenta las recomendaciones del documento «Líneas Guía sobre buenas prácticas en el paisaje» elaborado en el marco del proyecto europeo Interreg III Medocc en el que se incluyen orientaciones para llevar a cabo una intervención en el territorio sujeta a criterios paisajísticos, u otras referencias posteriores.

Las condiciones particulares de la edificación se desarrollarán en las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación del Plan Parcial de ordenación, no obstante, en lo no previsto será de aplicación supletoria las disposiciones previstas en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, siempre y cuando no contradigan las previstas en las presentes Normas.

TÍTULO V

CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Artículo 12. Consideraciones a tener en cuenta en relación a los proyectos específicos de acceso a la actuación urbanística desde la carretera convencional A-2100.

1. En cuanto al acceso desde la A-2100.

a) Conforme a lo dispuesto en el artículo 51.b de la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 de Accesos, el acceso en cuestión y sus características técnicas y funcionales se ajustarán y cumplirán lo prescrito para los accesos a instalaciones de servicios contemplado en esta norma en su capítulo II, en base al cual se deberá dimensionar.

b) La velocidad del proyecto para el dimensionamiento del acceso será igual a la genérica de la vía, definida esta según el artículo 45 "Velocidades Máximas, en vías fuera de poblado" del Reglamento General de Circulación, aprobado por R.D. 1428/03 de 21 de noviembre. En caso de ser necesario se tendrá en cuenta la reducción de la velocidad específica de la vía en escalones de 20 km/h.

c) De igual modo en el proyecto se deberá contemplar la reordenación de los accesos colindantes afectados (250 m. con el anterior y posterior) en ambas márgenes, debiéndose estudiar la capacidad de la nueva glorieta interior a disponer en la conexión del ramal que resuelva el movimiento interior del sector.

2. En cuanto al proyecto específico del acceso desde la carretera A-2100, se establecen las siguientes prescripciones:

a) Se elaborará un Proyecto específico del acceso, firmado por técnico competente, visado por el colegio oficial correspondiente, que contemple al menos, el ámbito del acceso (PK 6+700) y los accesos anterior y posterior en ambos márgenes (a 250 metros de distancia de la salida entrada al sector).

b) Esta salida y entrada se diseñarán para una velocidad en la vía no superior a 60 km/hora, respetándose las distancias de visibilidad de parada y disponiendo de cuñas de deceleración y aceleración de al menos 60 metros de longitud.

c) Este Proyecto específico del acceso deberá ser autorizado por el Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento, o aquella que ostente la competencia en materia de carreteras de competencia autonómica.

3. En la zona de dominio público adyacente se atenderá especialmente a lo indicado en el artículo 63.3. de la Ley de Carreteras de Andalucía, es decir: «En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación».

4. Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

Artículo 13. Condiciones a cumplimentar con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

1. Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización se deberá contar con la acreditación de ARCGISA o empresa suministradora, garantizando la capacidad de abastecimiento del nuevo Sector y disponibilidad del recurso para riego del campo de golf.

2. Así mismo, deberá contarse con certificado de la empresa gestora o titular de la EDAR, que permita su reutilización y manifieste que la misma tiene capacidad suficiente para tratar las aguas residuales que se generen en el Sector.

3. El origen del recurso hídricos destinado al riego de las superficies destinadas al uso en golf deberá realizarse con agua regenerada en las condiciones anteriormente expresadas y con la disposición de las instalaciones de tratamiento, regulación y distribución necesarias por la entidad correspondiente.

4. El planeamiento de desarrollo ha de incorporar normas y ordenanzas orientadas a una mejor gestión del recurso, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia del agua, especialmente destinadas a fomentar los objetivos señalados en lo referente a pérdidas y medidas de ahorro. Dichas figuras del planeamiento de desarrollo habrán de ser informados en materia de aguas por el Organismo competente en esta materia para comprobar la incorporación y cumplimiento de las consideraciones realizadas en los informes sectoriales de aguas emitidos.

5. Se establecen las siguientes normas específicas de uso eficiente y ahorro de agua de forma complementaria a la normativa sectorial específica de aplicación:

a) Uso eficiente del agua y sistemas de ahorro:

Las infraestructuras del ciclo del agua para la Innovación incluyen medidas para el uso eficiente del agua y sistemas de ahorro, con el objetivo de conseguir un compromiso de ahorro de consumo de agua en las nuevas edificaciones y en el Proyecto de Urbanización correspondiente, obligando tanto al Ayuntamiento de Castellar como a los propietarios de las parcelas comerciales, equipamiento y sistemas generales, incluyendo a los edificios de uso colectivo y el riego de las zonas verdes y jardines interiores de parcela.

Estos criterios tienen por objetivo potenciar la concienciación y sensibilización ciudadana para evitar el consumo excesivo e irracional del agua, y aumentar el control de su gasto en colaboración con los organismos responsables de la gestión del agua, ateniéndose a lo establecido en la Directiva de la Unión Europea 2000/60/CE relativa a las actuaciones en el ámbito de la política del agua estableciendo la necesidad de velar por la protección de los ecosistemas acuáticos y promover el uso sostenible del agua a largo plazo.

Teniendo en cuenta que la climatología genera pocos recursos en relación con la demanda potencial de la comarca del Campo de Gibraltar, con precipitaciones anuales medias inferiores a la evapotranspiración potencial, es necesario introducir políticas hídricas con un mayor protagonismo en la gestión de la demanda, primando el ahorro y la eficiencia en el uso de agua antes que el aumento de la oferta, se promoverá la instalación de tecnologías ahorradoras del consumo de agua, continuando con los programas encaminados al ahorro de agua en el riego de las zonas verdes públicas, prosiguiendo con las plantaciones de bajas necesidades de agua y la automatización de riegos.

b) Sistemas de eficiencia en el abastecimiento de agua:

En los proyectos de construcción de las edificaciones de la Innovación se incluirán obligatoriamente los sistemas, instalaciones y equipos necesarios:

1. Contadores individuales de agua para cada acometida en la parcela.

2. En puntos de consumo de agua se colocarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:

- El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado tenga un caudal máximo de ocho litros por minuto.

- Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de economizadores de chorro, y mecanismo reductor de caudal, de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm²) tengan un caudal máximo de seis litros por minuto (6 l/min).

- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores de cierre automático, que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a un litro de agua (1l).

3. Aguas residuales.

Las redes de saneamiento serán separativas, estableciéndose dos acometidas independientes: una para aguas pluviales y otra para las aguas residuales.

El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de la descarga como máximo a seis litros y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.

En las actividades económicas que generan fangos o grasas, se dispondrá de una arqueta separadora antes de acometer al pozo de conexión con la red de alcantarillado de residuales, cuya limpieza y vertido será realizado por los propietarios.

No podrán ser eliminados a través de la red de saneamiento los siguientes productos: disolventes, decapantes, restos de pintura, aceites minerales, gasolina u otros derivados del petróleo, o cualquier otra sustancia que no forme parte de uso doméstico habitual calificada por la legislación vigente como peligrosa, tampoco, debiendo los usuarios depositarlos en un «Punto Limpio».

La descarga de los vertidos a la red de alcantarillado se ajustará a lo previsto en la legislación vigente. La presentación de los impresos de identificación industrial y solicitud de vertidos cuando proceda será requisito indispensable para obtener la licencia de actividad.

c) Diseño de las zonas verdes y de urbanización exterior e interior. En el diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas se emplearán siempre especies de vegetación autóctonas de poco consumo de agua. Asimismo, se ha de incluir sistemas efectivos de ahorro de agua, y como mínimo:

- Programadores de riego.
- Aspersores de corto alcance en zonas de pradera.

Como norma obligatoria en zonas públicas o privadas, el diseño de las nuevas plantaciones tenderá a mantener los criterios siguientes:

- Praderas - máximo 20% de la superficie.
- Arbustos o plantas autóctonas o de bajas necesidades hídricas - 35% de la superficie.

Los sistemas específicos de riego se han de ajustar a cada tipo diferenciado de plantación.

De cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en las proximidades, el Plan Parcial introducirá normas para los proyectos de urbanización, los proyectos de obras de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación, de tal manera que estos incluyan en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. Esta medida será de aplicación en todos los espacios libres.

- Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería oportuno que para las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Sin perjuicio de estas previsiones generales, el Plan Parcial establecerá los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes:

- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
- b) Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.
- d) Red de aguas grises.

En las manzanas edificables de la zona turística-hotelera se proyectará una red separativa de aguas grises de manera que estas aguas depuradas adecuadamente

contribuyan a mejorar el aporte de agua para la red de riego de los jardines y zonas verdes y de las zonas ajardinadas privadas no ocupadas por la edificación.

En el caso de la red exclusiva de aguas pluviales se deberá asegurar que éstas reciban únicamente las aguas procedentes de la lluvia y riego para que puedan reutilizarse previo filtrado, para el riego de jardines públicos y privados.

TÍTULO VI

MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Artículo 14. Medidas de protección del dominio público hidráulico y sus zonas de afección.

1. Con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización y los proyectos de obras específicas del campo de golf, en las zonas de afección del dominio público hidráulico, se deberá solicitar la oportuna autorización de obras al organismo competente en el Dominio Público Hidráulico, así como el deslinde técnico del arroyo de los Palanceros en la parte afectada por la presente innovación. Para ello será necesario previamente redactar un estudio hidrológico e hidráulico, cuyo coste será asumido y será realizado por el promotor de la actuación, el cual será supervisado por la administración hidráulica.

2. En el cauce se prohibirá, salvo autorización expresa de la Administración Hidráulica, los entubados, embovedados y marcos cerrados.

3. En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos.

4. En las zonas de servidumbre a la que se refiere el art. 6.1. a) del Texto Refundido de la Ley de Aguas, se garantizará con carácter general la continuidad ecológica para lo cual, deberá permanecer libre de obstáculos, sin perjuicio del derecho a sembrar en los términos establecidos por la legislación básica.

5. La zona delimitada por el deslinde técnico del dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre de 5m. a cada lado del Arroyo medidas desde dicho deslinde, se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica.

6. En las zonas de servidumbre sólo se permite para uso público orientada a los fines, de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán realizar construcciones. En estas zonas se permitirán siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados. (artículo 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico).

7. Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Asimismo, está permitido el campo de golf que deberá integrarse sin necesidad de efectuar rellenos sobre estas zonas inundables y siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la actuación. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación. No se permitirán actuaciones que puedan modificar la red natural de drenaje e incrementen la erosión. No se podrán modificar, desviar o rellenar los cauces de agua existentes en el área de actuación sin la expresa aprobación del organismo de cuenca correspondiente (artículo 16.2 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía).

8. Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

9. Cualquier actuación que se pretenda desarrollaren zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.

10. En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.

11. Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua. A la petición de autorización se acompañará plano de planta que incluya la construcción y las márgenes del cauce, con perfiles transversales, al menos, uno por el punto de emplazamiento de la construcción más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios. Si la citada documentación se incorpora al documento de planeamiento, la Administración Hidráulica Andaluza podrá autorizar la actuación en el informe en materia de aguas (artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico).

Artículo 15. Medidas de protección de la contaminación acústica.

1. Se procederá a la limitación de velocidad de vehículos y maquinaria.

2. Se establecerá un plan de mantenimiento periódico de maquinaria que incluirá al menos: engrase, ajuste de elementos motores, revisión del sistema de rodamientos y poleas, carrocería y dispositivo silenciador de los gases de escape.

3. Deberán observarse las prescripciones que le son de aplicación específicamente a las obras y uso de maquinaria al aire libre, y que se encuentran recogidas en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, así como en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.

4. El Plan Parcial contendrá un estudio acústico que comprenderá un análisis de la situación existente y un estudio predictivo de la situación derivada de la ejecución del mismo, incluyendo la zonificación acústica y las servidumbres acústicas que correspondan, así como la justificación de las decisiones urbanísticas adoptadas.

Artículo 16. Medidas de protección de la contaminación atmosférica.

1. Durante las obras derivadas del desarrollo del nuevo suelo urbanizable, para evitar la emisión de partículas en suspensión, los caminos de acceso, el suelo y los almacenamientos (acopios) de material procedentes de los desmontes se mantendrán húmedos mediante riego diario, incrementando esta medida, en lo que fuera necesario, en épocas secas y ventosas.

2. Se restringirá el apilamiento de material en cantidad y altura al mínimo compatible con la ejecución de las obras.

3. Con el mismo fin, se entoldarán los vehículos que transporten áridos, escombros o cualquier otro material con capacidad para producir emisiones de partículas.

Artículo 17. Medidas de protección de la contaminación lumínica.

De un modo general, en lo concerniente a la instalación de alumbrado exterior, ésta se ajustará a los requerimientos y restricciones señalados en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética; de un modo más concreto, en las correspondientes autorizaciones o Licencias administrativas deberá incorporarse la información prevista en el art. 20 del citado Decreto.

El Plan Parcial y el proyecto de urbanización adaptarán sus determinaciones a las previsiones establecidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, teniendo en cuenta que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la citada Ley 7/2007, con el fin de proteger las áreas oscuras, la zonificación colindante a una zona E1 sólo podrá tener clasificación E2.

El proyecto de urbanización determinará las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficacia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efectos invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

Artículo 18. Medidas de protección contra incendios.

1. Será preciso elaborar un Plan de Prevención de incendios Forestales en el sentido recogido en el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales.

2. Así mismo, conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y su Reglamento aprobado por Decreto 247/2001, así como en el Anexo I del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales, se recomienda que toda actividad de nueva implantación en el ámbito presente un Plan de Autoprotección de las instalaciones ante el Ayuntamiento, que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, como la ejecución de fajas libres de vegetación en anchuras de 10 o 15 metros.

Artículo 19. Medidas de protección del patrimonio arqueológico.

Antes del comienzo de las obras se llevará a cabo prospección arqueológica superficial, la cual deberá ser comunicada a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en Cádiz, debiendo seguirse sus indicaciones al respecto. Esta actividad arqueológica preventiva mediante prospección superficial de los terrenos, se realizará y tramitará de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 20. Recomendaciones para las edificaciones del ámbito.

Las edificaciones que se desarrollen deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En este sentido, el diseño de las mismas ser realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas y se regulará en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

Artículo 21. Medidas de gestión de residuos sólidos urbanos.

1. La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan director territorial de Gestión de Residuos

Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

2. En relación con la recogida de residuos sólidos urbanos, se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos en el Proyecto de Urbanización.

3. Los residuos de construcción y demolición generados durante la fase de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán siguiendo lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, en este sentido, deberá tenerse en cuenta que está prohibido el depósito en vertedero de este tipo de residuos cuando no hayan sido tratados previamente. Estos residuos se destinarán preferentemente, y por este orden a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización.

En este sentido, se estará a lo dispuesto en el art. 13 del citado decreto sin perjuicio de lo recogido en el art. 3.a) del mismo, según el cual se exceptúan las tierras y piedras no contaminadas por sustancias peligrosas reutilizadas en la misma obra, en una obra distinta o en una actividad de restauración, acondicionamiento o relleno, siempre y cuando pueda acreditarse de forma fehaciente su destino a reutilización. De modo especial se adoptarán medidas para prever la retirada selectiva de los residuos y la separación por fracciones en los supuestos establecidos en dicha norma.

Artículo 22. Medidas de protección del Medio Ambiente.

Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del vigente PGOU de Castellar de la Frontera, las medidas de protección, así como los condicionantes establecidos en la Declaración Ambiental Estratégica de 23.6.2022 (BOJA núm. 125 de 1.7.2022) emitida por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible (Expte: EAE-11/2019) y las recogidas en la presente Innovación, se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

Artículo 23. Conservación de la urbanización.

El deber de conservar las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, una vez se haya producido la recepción de éstas, por parte del municipio, en legal forma, corresponderá a los propietarios constituidos a estos efectos en Entidad Urbanística de Conservación en los supuestos previstos en el artículo 153 de la LOUA.

La asunción de dicho deber solo se producirá en el momento de la recepción por el municipio de las obras de urbanización, correspondiendo hasta dicho momento el deber de conservación a la persona o entidad ejecutora de la urbanización y teniendo los costes resultantes la consideración legal de gastos de urbanización.