

### 3. Otras disposiciones

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

*Resolución de 21 de diciembre de 2023, 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 el Plan de Sectorización del Sector SUNS 1 Castellar Norte.*

Mediante Acuerdo de 15 de noviembre de 2023, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió suspender el Plan de Sectorización del Sector SUNS 1 Castellar Norte, aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 23 de febrero de 2023, 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 el fundamento de derecho tercero 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.

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 15 de noviembre de 2023, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por

el que se suspende el Plan de Sectorización del Sector SUNS-1 Castellar Norte, como anexo de la presente resolución.

Cádiz, 21 de diciembre de 2023.- La Delegada, 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 LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR SUNS-1 CASTELLAR NORTE»

TIP/2021/000887

Punto núm. 2. Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente al Plan de Sectorización del Sector SUNS-1 Castellar Norte, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Castellar en sesión plenaria celebrada el 23 de febrero de 2023; y el Informe del Servicio de Urbanismo de 31 de octubre 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 12/05/2003, siendo el texto refundido aceptado por dicho órgano colegiado en sesión celebrada el 15/03/2005. 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 24/04/2012 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 alguno de los instrumentos de ordenación de dicha ley.

Segundo. En sesión celebrada el día 31 de julio de 2008, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobó definitivamente una modificación del PGOU de Castellar de la Frontera mediante la cual se clasificaba un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado en terrenos clasificados hasta ese momento como suelo no urbanizable con la finalidad de propiciar una oferta residencial para satisfacer la demanda de vivienda a precio asequible que existe en el municipio. La superficie del ámbito asciende a 84.247

m<sup>2</sup> y está situado al norte del núcleo urbano principal de Castellar de la Frontera, conocido como Castellar Nuevo.

El objeto de este Plan de Sectorización es el cambio de categoría de los terrenos incluidos en el Sector SUNS 1 Castellar Norte, de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado, para proceder a su urbanización posterior, siguiendo lo previsto en la legislación vigente.

La procedencia de la formulación del Plan de Sectorización del Sector SUNS 1 Castellar Norte se justifica en las disposiciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Castellar de la Frontera, el cual establece una programación para desarrollar y ejecutar viviendas de protección pública en el sector. Para cumplir dicha programación el gobierno municipal considera que se dan las condiciones adecuadas para comenzar el proceso de tramitación administrativa que culmine con la construcción de las viviendas públicas previstas en el citado plan municipal de vivienda y suelo del municipio.

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. El Plan de Sectorización del Sector SUNS 1 Castellar Norte fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Castellar el 29 de julio de 2021. 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	06/03/2019
Admisión a trámite	17/06/2019
Documento de alcance	07/02/2020
Declaración ambiental estratégica	08/03/2023

#### Aprobación inicial (29/07/2021)

Informe jurídico	02/06/2021
Nota de conformidad Secretaria General	26/07/2021
Informe técnico	27/07/2021
Certificación acuerdo plenario	03/08/2021

#### Información pública

Tablón de anuncios	De 01/09/2021 a 05/811/2021
BOP de Cádiz núm. 167	01/09/2021
BOJA núm. 181	20/09/2021
Periódico Europa Sur	05/09/2023

## Informes Sectoriales

D.T. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Vivienda	21/02/2022
D.T. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Incidencia Territorial	14/03/2022
D.T. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Carreteras	11/02/2022
D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico.	10/02/2022
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Servicio Dominio Público Hidráulico	10/11/2022
D.G. de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica. Impacto en la salud	21/10/2022
Ministerio Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaría General de Infraestructuras. D.G. Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria	19/01/2022
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	16/05/2022

## Aprobación Provisional (23/02/2023)

Informe jurídico	20/02/2023
Informe técnico	17/02/2023
Nota de conformidad Secretaria General	20/02/2023
Certificación acuerdo de Pleno	23/02/2023

## Verificación Informes Sectoriales

Informe de verificación de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística	13/04/2023
Informe de verificación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana	27/09/2023
Informe de verificación del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	03/10/2023

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 31 de octubre 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.

00294901

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. Una vez presentada por el Ayuntamiento de Castellar la solicitud de aprobación definitiva del expediente con fecha 11 de julio de 2023, y aportada documentación requerida el 26 de octubre de 2023; el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, con fecha 31 de octubre de 2023, a la vista del expediente, de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe en el que señalan una serie de deficiencias que deberán ser subsanadas en el documento previamente a su aprobación definitiva, basadas en las siguientes consideraciones:

- «Respecto a la tramitación.
  - El expediente remitido no incluye información sobre el resultado de la información pública anunciada en el diario Europa Sur edición de 5.9.2023. Se considera necesario se aporte certificación de la Secretaría General del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera en la que se acredite la existencia o no de alegaciones al expediente.
- Respecto a las determinaciones de carácter estructural.
  - El artículo 10.1.A), apartado e), de la LOUA establece que para el suelo urbanizable no sectorizado tiene carácter estructural el establecimiento por el PGOU de los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización. En cumplimiento de dicha determinación, en la ficha urbanística "SUNS 1 Castellar Norte" que se incorpora a la Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 31 de julio de 2008, se prevé la disposición en el interior del área de una dotación de sistemas generales de espacios libres con una superficie de 18.207 m<sup>2</sup> estableciéndose como determinación vinculante la localización fijada en los planos de ordenación. El Plan de Sectorización establece la reserva de 18.207 m<sup>2</sup> de sistema general de espacios libres en el interior del sector delimitado si bien opta por introducir algunos cambios con respecto a su localización, sin que se incluya en la memoria del Plan una explicación de los motivos que justificarían, en su caso, dicha alteración y que la misma no va en contra de los criterios de disposición establecidos en el PGOU.
  - Respecto a las determinaciones de carácter pormenorizado.
    - El PGOU establece que la reserva mínima de dotaciones locales en el sector deberá cumplir el estándar de 55 m<sup>2</sup> de suelo/100 m<sup>2</sup> de techo edificable. Teniendo en cuenta que la edificabilidad residencial que establece el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada asciende a 27.000 m<sup>2</sup>t, dicha reserva debería ser como mínimo de 14.850 m<sup>2</sup>. En la propuesta de ordenación se cuantifican 16.774,83 m<sup>2</sup> como reservas dotacionales: 11.048,84 m<sup>2</sup> para sistema local de espacios libres; 2.500,29 m<sup>2</sup> de dotación para uso docente; 1000 m<sup>2</sup> para el sistema de interés público y social y 2.225,70 m<sup>2</sup> de aparcamientos públicos. Sin embargo, los 2.225,70 m<sup>2</sup> de aparcamientos públicos no pueden ser reputados como dotaciones locales. Como ha señalado en diversos dictámenes el Consejo Consultivo de Andalucía, 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 reservas de dotaciones públicas. Al detrarse dicha superficie 2.225,70 m<sup>2</sup> de la propuesta, la reserva dotacional se queda en 14.549,13 m<sup>2</sup> por debajo de la superficie mínima exigida por el PGOU (14.850 m<sup>2</sup>). Debe, en consecuencia, rectificarse el documento técnico para ampliar en 300,87 m<sup>2</sup> las dotaciones locales.
    - El artículo 17.1, regla 2.<sup>a</sup>, de la LOUA establece que las reservas para dotaciones deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado

E) del artículo 9 (coherencia, funcionalidad, distribución equilibrada...) y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Se considera que dichos preceptos no han sido debidamente atendidos en la propuesta de ordenación. En el documento técnico se opta por concentrar los usos residenciales en una posición central situando el equipamiento social, comercial y docente en una posición periférica alterando la continuidad del parque lineal que se pretende implantar paralelo a la línea del ferrocarril. El equipamiento docente en concreto se desplaza hasta el límite norte del sector, lo que va en detrimento de su funcionalidad y accesibilidad. Se considera necesario que el documento técnico justifique adecuadamente el cumplimiento de la regla 2.ª del artículo 17.1 de la LOUA. Respecto al sistema local de espacios libres se deberá diferenciar entre jardines y áreas de juego y recreo para niños acreditándose debidamente que los espacios propuestos cumplen los requisitos establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D. 2159/1978, de 23 de junio).

- El artículo 12.4.d) de la LOUA establece como parte del contenido sustantivo del Plan de Sectorización las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución. El documento técnico aprobado provisionalmente diferencia dos unidades de ejecución en el ámbito del nuevo sector de suelo urbanizable ordenado estableciendo plazos para el desarrollo y edificación únicamente para una de ellas (UE1). Se considera necesario que el documento técnico justifique adecuadamente que las unidades de ejecución delimitadas garantizan el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, de acuerdo con lo establecido por el artículo 105 de la LOUA. Igualmente, deberán fijarse los plazos para el inicio y terminación de todas las viviendas protegidas incluidas en el ámbito de planeamiento y no solamente las que forman parte de la UE1, los cuales, en la medida en que difieran de los establecidos en el documento aprobado inicialmente, deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda de acuerdo con lo establecido por el artículo 18.3, apartado c), de la LOUA.

- Tanto el Estudio de integración paisajística del plan de sectorización del sector SUNS 1 Castellar Norte con ordenación pormenorizada como el Estudio Ambiental Estratégico que forman parte de la documentación técnica remitida se han elaborado bajo la premisa de que la altura máxima que pueden tomar las edificaciones en el ámbito del nuevo sector será de 7 metros (planta baja + 1) y así lo recogen en diversos apartados. Esta altura máxima es la que se establece con carácter general en el PGOU vigente para edificios residenciales en todo el núcleo de Castellar Nuevo. No obstante, a la vista de las normas urbanísticas y los planos de ordenación detallada del sector incluidos en el Plan de Sectorización se observa que en manzanas de uso residencial (plurifamiliar VPO) se permite una altura de PB+2 y 10 metros. No se justifica en el documento técnico en qué se fundamenta este incremento en la altura máxima de determinadas manzanas sin que haya sido previamente analizada su incidencia paisajística.

- En relación con el articulado de las normas urbanísticas se efectúan las siguientes consideraciones:

Artículo 1.5 "Efectos". La aprobación definitiva del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada no determina la consideración de su ámbito como suelo urbano.

Artículos 2.4 "Ejecución del plan de sectorización con ordenación pormenorizada" y 2.7 "Delimitación de unidades de ejecución". Su contenido es contradictorio en cuanto al número de unidades de ejecución que se delimitan en el ámbito del sector.

Artículo 2.9 "Plazos para la ordenación detallada, la ejecución y la edificación". Se limita a fijar los plazos únicamente para la UE1.

Artículo 3.1.1 y 3.1.2 "Estudios de Detalle". Las condiciones y requisitos para la elaboración del Estudio de Detalle se ajustarán a lo establecido por la legislación urbanística de aplicación.

Artículo 3.3.1, apartado 2, "Desarrollo". Su contenido resulta contradictorio con lo establecido en relación con los plazos de ejecución del sector.

Título V. Se hace referencia a Plan Especial de Reforma Interior en lugar de Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada.

Artículo 7.4.6 "Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación". Deberá aclararse la altura máxima en consonancia con la consideración expresada en el párrafo anterior.

Artículo 12.2 "Condiciones particulares". Los usos admisibles en el sistema general de espacios libres han de limitarse a aquellos que coadyuven y estén al servicio de la función primordial de esparcimiento de la población propia de estos espacios.

- Respecto a los informes sectoriales.

- Deberán subsanarse las deficiencias señaladas en el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de fecha 27.9.2023 y en el Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) de fecha 3.10.2023 respecto al cumplimiento de la normativa sectorial que regula el sector ferroviario.

## CONCLUSIÓN

Examinado el expediente y el documento técnico del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del sector SUNS1 "Castellar Norte" del PGOU de Castellar de la Frontera, aprobado provisionalmente con fecha 23.2.2023, se concluye que para proceder a su aprobación definitiva deberán subsanarse las deficiencias puestas de manifiesto en el apartado anterior del presente informe de acuerdo con lo establecido por el artículo 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aplicable al presente expediente en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía."

Respecto al primer punto del informe referido a la tramitación del expediente, se constata que el Ayuntamiento de Castellar, con fecha 13 de noviembre de 2023, ha presentado en la Delegación Territorial el certificado municipal de no alegaciones.

## A C U E R D A

1.º Suspender el "Plan de Sectorización del Sector SUNS 1 Castellar Norte" aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 23 de febrero de 2023, 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 el fundamento de derecho tercero.

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 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.»

00294901