

EL DECRETO 43/2008, DE 12 DE FEBRERO DE ANDALUCÍA: LOS CAMPOS DE GOLF DE INTERÉS TURÍSTICO

JOSÉ LUIS ESPEJO VERGARA
Abogado Urbanista y Medioambiental

El Decreto regulador del golf se estructura en cinco capítulos:

- 1.-Disposiciones generales
- 2.-Condiciones de implantación
- 3.-Condiciones urbanísticas de implantación
- 4.-Normas de diseño
- 5.-Campos de Interés Turístico

Es de resaltar el aumento de intervencionismo autonómico, en detrimento de los municipios, que supone la creación de la figura de los Campos de Interés Turístico.

Es la figura de la Declaración de los Campos como de Interés Turístico el mecanismo para decidir qué campos tendrán el privilegio de albergar viviendas con el elevado componente de discrecionalidad que ello conlleva. Todo ello en base a criterios tan subjetivos como el considerar si contienen o no una incidencia potencial de la oferta turística y su desestacionalización o si cumplen con el principio de desarrollo sostenible. Asimismo, tiene relevancia el hecho de tener los campos incidencia territorial e interés supramunicipal.

Como hemos indicado anteriormente la Declaración Autonómica de Interés Turístico podrá autorizar como usos complementarios tanto el residencial como el educativo, comercial, industrial, terciario y docente que están prohibidos en los campos que carezcan de dicho interés.

Lo que no está claro es la legalidad de la redacción que respecto a dichos campos de Interés turístico establece dicho Decreto, ya que posibilita que se incluyan como usos compatibles el residencial, arts 4.5 y 27.2, por lo que si dicho campo tiene su ubicación en suelo no urbanizable se estaría incumpliendo lo preceptuado por la L.O.U.A , art 42.1, que prohíbe en suelo no urbanizable el uso residencial que induzca a la formación de nuevos asentamientos.

De hecho el artículo 12.3 de este Decreto determina que cuando el campo de golf se ubique en suelo no urbanizable deberá tener la condición de aislada la actuación y no inducir a la formación de nuevos asentamientos de conformidad con la L.O.U.A.

Podría pensarse que esta será la regla general para los campos de golf en suelo no urbanizable salvo que tengan la condición de Interés Turístico pero el problema es que entiendo que en base al principio de jerarquía normativa un Decreto no puede ir en contra de lo establecido en una Ley por ser de menor rango.

Por otro lado, dicho Decreto recoge la obligación de que dichos campos de Interés Turístico conformen un núcleo independiente, autónomo, ordenado y completo como nuevo núcleo urbano lo cual incumple lo preceptuado tanto en la Ley Estatal de Suelo como en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) que apuestan por el modelo de ciudad compacta como soporte del criterio de sostenibilidad urbana.

Respecto a las condiciones generales para la implantación del campo, **Capítulo II, art 8**, tiene relevancia la imposibilidad de destinar a dicho fin aquellos terrenos con una pendiente media superior al 35% en al menos el 70% de su superficie o que exijan un tratamiento del terreno, desmontes o explanaciones superiores al 30% de la superficie salvo que sean suelos degradados procedentes de actividades extractivas o industriales.

Tampoco serán aptos los terrenos que presenten vegetación autóctona o árboles centenarios en proporción superior al 60% de su superficie, salvo que se instale en el resto del terreno.

El artículo 9, a su vez, exige que los recursos hídricos hayan de ser suficientes en cantidad y calidad para el campo y los usos compatibles y complementarios.

El agua deberá ser preferentemente residual depurada; por lo tanto, no es un requisito ineludible ya que si no existe agua suficiente de estas características se podrán utilizar aguas subterráneas prepotables de características inferiores a A3, aguas superficiales procedentes de concesiones anteriores para riego y cuyas características en la concesión hayan cambiado, aguas pluviales y aguas desaladas. Se prohíbe el riego con aguas destinadas al consumo humano. La suma de aguas no depuradas en campos de Interés Turístico no superará los cien mil metros cúbicos por campo.

Es en el artículo 23 donde se regulan los Campos de Interés Turístico estableciéndose que será necesario que se prevean en el correspondiente Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional y albergar una relevancia especial turísticamente hablando.

Ello ha sido modificado en base a la Ley 1/2008, de 27 de noviembre, de Medidas Tributarias y Financieras, cuya Disposición Final Segunda altera el contenido del art. 40 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía permitiéndose la efectiva implantación de dichos campos con la sola Declaración de Interés Turístico, sin necesidad de Plan Subregional, exigiéndose que el Planeamiento Municipal incluya dichas determinaciones en la siguiente innovación del Plan.

Respecto a los criterios técnicos adicionales para gozar de esa calificación de Interés Turístico, tendrán que tener un mínimo de 18 hoyos y 70 hectáreas con un suplemento de 30 más por cada 9 hoyos. También una longitud mínima de 6000 metros de recorrido para los 18 hoyos. Una distancia entre calles de 60 m², entre calle y green hasta primera edificación de 90 m² y un 20% de superficies arbóreas autóctonas. Asimismo, deberán dotarse de una estación meteorológica de control, habiéndose de conectar los lagos con el sistema de riego no inferior a 1000 m³.

A todo lo anterior habrá que añadir unas exigencias técnicas de sostenibilidad, así como cumplir con el certificado de calidad ISO 9000 o similar y de un Sistema Integrado de Gestión Ambiental. Los hoteles habrán de tener un mínimo de cuatro estrellas y 100 habitaciones.

Lo que también se establece es que los usos complementarios y compatibles serán los adecuados en **cantidad** para conformar un núcleo independiente, autónomo ordenado y completo como **nuevo núcleo urbano**.

En resumen, todos estos criterios de uso, densidad, edificabilidad vendrán determinados en la Declaración de Interés Turístico salvo que exista Plan de Ambito Subregional que las recoja.

Es importante advertir que si en un futuro desapareciera el uso de campo de golf el PGOU deberá cambiar el uso del terreno al de espacio libre.

El Interés Turístico de un campo se declarara y notificará por el Consejo de Gobierno previa audiencia de los Ayuntamientos afectados e informe de incidencia territorial y de una Comisión Técnica creada al efecto en un plazo de seis meses desde la solicitud; transcurrido el mismo, se entenderá otorgada la declaración por silencio positivo.

Por último, no menos importante es el contenido de las Disposiciones Transitorias de este Decreto. Así, en la **Disposición Transitoria 1ª** se establece un plazo de dos años para adaptarse a las condiciones de dicho Decreto a los campos existentes de aquellas características e instalaciones en que por su naturaleza sea posible. En la **Disposición Transitoria 2ª** se determina que si habiendo entrado en vigor dicho Decreto el PGOU correspondiente no se ha aprobado inicialmente aún habrá de adaptarse al mismo.



Como vemos, nos encontramos ante un Decreto que posibilita el uso residencial, a través de la Declaración de Interés Turístico, dejando en manos de la Administración Autonómica, con un alto grado de discrecionalidad, el poder absoluto de decisión y cercenándose a su vez las potestades urbanísticas de los Municipios.

Asimismo, dicha Declaración de Interés Autonómico en suelo no urbanizable con posibilidad de uso residencial vulneraría la prohibición que de los usos residenciales en suelo no urbanizable prescribe la L.O.U.A así como los criterios de ciudad compacta exigidos por la Ley Estatal de Suelo y por el POT.

A lo anteriormente expuesto habría que añadir la falta de concreción, y por tanto la discrecionalidad existente en la obligatoriedad de adaptación, en un plazo de dos años, al presente Decreto sin tener en cuenta las imposibilidades físicas que ello supone para muchos campos existentes así como el coste económico que ello conllevaría.

Rimesa

INSTALACIONES Y MANTENIMIENTO



Tel.: 95 281 49 44
Fax: 95 281 18 41



HONDA

SIEMENS



C.N. 340 - km 175 - Río Verde (Frente a Pto. Banús) 29660 Marbella (Málaga)
e-mail: administracion@rimesa.es · www.rimesa.es