

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE TURISMO Y COMERCIO

ACUERDO de 19 de junio de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se declara de interés turístico el proyecto de campo de golf «Castellar Golf», ubicado en el término municipal de Castellar de la Frontera (Cádiz), a favor de la entidad promotora «Valderrama 07, S.L.»

El Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, modificado por Decreto 309/2010, de 15 de junio, establece en el capítulo V que el Consejo de Gobierno podrá declarar de interés turístico los campos de golf que, reuniendo las características definitorias contenidas en el artículo 2, tengan una especial relevancia por su incidencia potencial en la cualificación de la oferta turística y su desestacionalización, ampliando la oferta deportiva y de ocio asociada al turismo del ámbito territorial donde sean implantados.

El proyecto de campo de golf «Castellar Golf», ubicado en el término municipal de Castellar de la Frontera (Cádiz), se encuentra dentro de las zonas prioritarias que el Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía 2008-2011 establece para el segmento del turismo de golf. Asimismo, su entorno reúne un valor turístico de alta calidad por la existencia de un importante patrimonio cultural y natural en los alrededores, destacando la presencia del Parque Natural de los Alcornocales y el Parque Natural del Estrecho.

Este proyecto contempla la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, una casa club, un hotel de 5 estrellas con 150 habitaciones y un apartotel de 100 unidades. Respecto al uso residencial, se prevé la construcción de 150 viviendas plurifamiliares, si bien el número de viviendas deberá limitarse de conformidad con los parámetros urbanísticos incluidos en la parte dispositiva del presente Acuerdo.

En cuanto a la oferta complementaria, la actuación incluye diversas instalaciones de salud y belleza (spa-wellness, fitness y thalassoterapia), instalaciones destinadas a uso deportivo (pistas de tenis y de pádel, piscinas, etc.), así como salones de celebraciones.

El proyecto presentado reúne los requisitos generales regulados en los capítulos II y IV del mencionado Decreto, y cumple con las prescripciones técnicas y exigencias de sostenibilidad suplementarias que se determinan en su capítulo V.

La implantación del campo de golf «Castellar Golf» dotará al municipio de Castellar de la Frontera de un proyecto turístico-deportivo singular, moderno, integrado en el entorno y con el máximo respeto medioambiental, caracterizado por su diversidad de usos y que favorecerá la desestacionalización turística que requiere la zona, a la vez que atraerá un turismo de calidad y apoyará la generación de empleo.

La tramitación del citado proyecto se ha ajustado a lo establecido en el artículo 28 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, contando con los informes preceptivos de los órganos competentes en materia de ordenación del territorio, de medio ambiente, de deporte y de turismo.

Asimismo, la Comisión Técnica de Calificación ha emitido informe favorable el 13 de marzo de 2012, de conformidad con lo establecido en el artículo 28.6 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, sobre las bases del proyecto de campo de golf presentado con fecha 24 de junio de 2009, así como sus adendas de fecha 14 de febrero de 2011, de 17 de octubre de 2011 y de 12 de marzo de 2012.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.1 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, a propuesta del Consejero de Turismo y Comercio, previa deliberación, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 19 de junio de 2012,

A C U E R D A

Primero. Declaración de Interés Turístico.

Declarar de Interés Turístico el proyecto de campo de golf «Castellar Golf», ubicado en el término municipal de Castellar de la Frontera (Cádiz), a favor de la entidad promotora «Valderrama 07, S.L.», que abarca una superficie de 128,04 ha, con los parámetros y condiciones que se establecen a continuación:

A) Parámetros urbanísticos:

1. Se considerarán usos complementarios del campo de golf, otras instalaciones deportivas, los establecimientos hoteleros con una categoría mínima de cuatro estrellas y las instalaciones de ocio, esparcimiento y restauración.

2. Se considerarán usos compatibles del campo de golf, el residencial, los apartamentos turísticos y los usos destinados a dotaciones y equipamientos privados, previstos en el proyecto.
3. El sector urbanizable se ajustará a la delimitación del sector ya clasificado en el ámbito de la actuación por el planeamiento vigente.
4. La edificabilidad máxima del sector urbanizable será de 0,3 m²t/m²s conforme a lo establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para los sectores de uso turístico.
5. Al menos el 50% de la edificabilidad total del ámbito se destinará a la implantación de establecimientos de alojamiento turístico que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación, en los términos establecidos por la disposición adicional novena de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
6. La edificabilidad residencial máxima del sector urbanizable será la equivalente al 35% de la edificabilidad lucrativa total del mismo.
7. Deberán quedar garantizadas, en todo caso, las condiciones de seguridad en cuanto a la distancia mínima desde el eje de cada calle y todas las partes de cada green a cualquier punto exterior vulnerable mediante las distancias mínimas de 90 metros.
8. La clasificación como urbanizable de los suelos incluidos en el proyecto no computarán a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidos en la norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
9. La ordenación de detalle del proyecto será la que se establezca en los instrumentos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

B) Condiciones urbanísticas y territoriales:

La innovación del planeamiento urbanístico general garantizará el cumplimiento de los siguientes condicionantes urbanísticos y territoriales:

1. La edificabilidad turística deberá ejecutarse previa o simultáneamente a la edificabilidad residencial.
2. La ejecución de los equipamientos privados deberá ser previa o simultánea a la construcción de los usos residenciales.
3. Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en relación con las viviendas protegidas.
4. Deberá prever los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como la implementación de los sistemas generales en la proporción que suponga el incremento de población previsto por el proyecto.
5. La construcción y gestión de las dotaciones y equipamientos, tanto de carácter público como privado, así como de los sistemas generales y del transporte público respecto al núcleo principal, deberán garantizarse por parte del promotor como requisito para constituir un núcleo independiente, autónomo, ordenado y completo, 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.

C) Condiciones turísticas:

1. El campo de golf deberá mantener los requisitos y condiciones que han motivado la presente declaración de interés turístico.
2. No se podrán poner en funcionamiento operativo ni aprobarse licencias de primera actividad u ocupación para los usos complementarios y compatibles con anterioridad a que lo sea el propio campo de golf, de conformidad con el artículo 27.5 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero.
3. Todo producto o servicio turístico previsto dentro del proyecto tendrá que contemplar la normativa turística que lo regula, con especial atención a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, y el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.
4. El proyecto deberá obtener, dentro de los tres primeros años desde la apertura del campo, la certificación de calidad ISO 9000 o la que la sustituya o se establezca de forma específica para los campos de golf, conforme al artículo 24.2.a) del Decreto 43/2008, de 12 de febrero.

D) Condiciones medioambientales y de patrimonio histórico:

La construcción, el desarrollo y la puesta en funcionamiento de los usos y actividades previstos en el proyecto quedarán supeditados a las condiciones estipuladas en los informes medioambientales elaborados durante el procedimiento para la Declaración de Interés Turístico de Campos de Golf, establecido en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, así como a las condiciones que se estipulen en el correspondiente mecanismo de

prevención ambiental, que se establezca conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En todo caso, deberán respetarse las condiciones específicas, establecidas en la resolución de concesión de aguas públicas superficiales de fecha 12 de diciembre de 2008 y número de referencia CA-46281, debiendo el titular adaptarse a lo especificado en las mismas, así como a lo establecido en el informe de la Gerencia de Agua de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 12 de marzo de 2012, de viabilidad en materia de aguas de la declaración del campo de golf «Castellar Golf», en cuanto a solicitar concesión de aguas reutilizadas procedentes de la depuradora de Castellar de la Frontera en el plazo correspondiente.

La citada concesión supondrá la modificación de la vigente de aguas procedentes del río Guadiaro, reduciendo su dotación en, al menos, la misma cuantía que el volumen anual de aguas reutilizadas concedidas.

Asimismo, con carácter previo a la innovación del planeamiento requerido y a la autorización ambiental unificada, el campo de golf, así como sus usos complementarios, necesitarán del informe de la Consejería competente en la materia previsto en los artículos 29 y 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Segundo. Efectos y alcance de la declaración.

1. El municipio de Castellar de la Frontera deberá proceder a la innovación de su instrumento de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las de la Declaración de Interés Turístico.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico necesarios para llevar a cabo el proyecto deberán ser aprobados definitivamente en el plazo de dos años.

3. La ejecución y la implantación efectiva del campo de golf se realizará en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico necesarios.

4. En caso de incumplimiento de los plazos establecidos en los apartados 2 y 3 se estará a lo dispuesto en el artículo 29.4 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero.

Tercero. Facultad de ejecución.

Se autoriza al titular de la Consejería de Turismo y Comercio para que, en el ámbito de sus competencias, dicte cuantas disposiciones y apruebe cuantos instrumentos sean necesarios para la ejecución del presente Acuerdo.

Cuarto. Eficacia del Acuerdo.

El presente Acuerdo surtirá efectos a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 19 de junio de 2012

JOSÉ ANTONIO GRIÑÁN MARTÍNEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

RAFAEL RODRÍGUEZ BERMÚDEZ
Consejero de Turismo y Comercio