

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE TURISMO, REGENERACIÓN, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL

Resolución de 11 de octubre de 2019, de la Secretaría General para el Turismo, por el que se da cumplimiento a la sentencia de 30 de mayo de 2017 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo en Granada, relativa a la declaración de campo de golf de interés turístico que se cita.

El Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf en Andalucía, establece en su 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.

En este sentido, la entidad Urbanatura, S.L., en la actualidad Hoya Altica, S.L., solicitó la declaración de campo de golf de Interés Turístico para un proyecto sito en el término municipal de Almería.

De la instrucción del procedimiento se desprende que el proyecto había de considerarse desfavorable en su conjunto por diversas razones, entre las que se pueden destacar la falta de disponibilidad de los terrenos, la incidencia territorial negativa del proyecto, la escasa relevancia turística de la actuación y la que supone un mayor impacto negativo sobre el medio ambiente: la insuficiencia de recursos hídricos.

No obstante, y a pesar de que el proyecto presentado no reunía los requisitos generales regulados en los capítulos II y IV del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, y no cumplía con las prescripciones técnicas y exigencias de sostenibilidad suplementarias que se determinan en su capítulo V, sobrepasado el plazo máximo para resolver y notificar el procedimiento de declaración y a petición de la entidad solicitante, con fecha 24 de mayo de 2013 se emitió certificado acreditativo del silencio producido en el procedimiento a los efectos previstos en el artículo 43.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, permitiendo entender estimada la solicitud presentada por la entidad interesada por falta de resolución expresa en el plazo previsto.

Presentado por la entidad solicitante escrito de interposición de recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía mediante el que solicitaba la publicación en el BOJA de la mencionada declaración de campo de golf de Interés Turístico obtenida por silencio administrativo, con indicación de los parámetros y condiciones aprobadas, así como el efecto y alcance de las mismas, con fecha 30 de mayo de 2017, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada ha dictado Sentencia, la cual ha devenido firme, en la que se recoge, en su Fundamento de Derecho Primero, literalmente, lo siguiente:

«...hay que estimar el recurso contencioso-administrativo en este punto, pero en el único extremo de condenar a la administración a la publicación del acuerdo en el BOJA, sin posibilidad de obligarla a que dicho acuerdo tenga un contenido concreto, en contra de lo pretendido por la empresa demandante, por las razones expuestas en el anterior párrafo.»

No obstante, mediante Providencia de 5 de marzo de 2019 dictada por la citada Sala en Pieza de Ejecución de Título Judicial núm. 240.4/2018 dimanante del recurso contencioso-administrativo de origen, el Alto Tribunal Andaluz ordena que:

«Dicho acuerdo debe contener los parámetros urbanísticos y condiciones aplicables a la declaración de interés turístico; así como, en su caso, las adaptaciones a realizar en los instrumentos de planeamiento vigentes o, en caso de inexistencia de planeamiento, sobre las actuaciones que deban llevarse a cabo.»

En su virtud, previos los informes jurídicos TTPI00025/18, facultativo de la Asesoría Jurídica de la entonces Consejería de Turismo y Deporte, y AJ-CTRJAL 2019/55, facultativo de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local,

RESUELVO EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA

Primero. Declaración de campo de golf de Interés Turístico.

Uno. Declarar campo de golf de Interés Turístico el proyecto «Hoya Altica», ubicado en el término municipal de Almería, a favor de la entidad promotora «Hoya Altica, S.L.», de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

Dos. El proyecto de campo de golf que se declara de Interés Turístico es el anexo a la solicitud presentada por Urbenatura, S.L., con fecha 3 de agosto de 2010, con las modificaciones, subsanaciones y aportaciones introducidas por la entidad interesada durante la tramitación del procedimiento administrativo y hasta la fecha de expedición del certificado acreditativo del silencio administrativo producido en el procedimiento de declaración de proyectos de campos de golf de Interés Turístico de fecha 24 de mayo de 2013, conforme a lo recogido en el Informe TCPI00069/14 de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Turismo y Deporte, de fecha 27 de octubre de 2014.

Tres. A estos efectos y para mayor seguridad jurídica, la entidad promotora presentará ante la Consejería competente en materia de turismo y en un plazo de dos meses a contar desde el día en el que el presente acuerdo surta efectos, un proyecto completo refundido con las características establecidas en el apartado anterior, que será publicado en la página web de dicha Consejería con carácter previo a la innovación del planeamiento urbanístico contemplada en el punto tercero de este acuerdo.

Segundo. Parámetros y condiciones de la declaración.

Los parámetros urbanísticos y condiciones de la declaración que se acuerda, conforme al Fundamento Jurídico Único de la citada Providencia de 5 de marzo de 2019, serán aquéllos que legalmente procedan según la normativa sectorial, debiéndose garantizar el cumplimiento, en todo caso, de los siguientes:

A) Usos Complementarios y compatibles al campo de golf.

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

2. Se considerarán usos compatibles del campo de golf los apartamentos turísticos, los usos residenciales, comerciales, terciarios y los equipamientos privados, previstos en el proyecto.

B) Determinaciones básicas del proyecto presentado

1. Parámetros generales

Uso característico sector:	Turístico.
Superficie total del sector:	2.482.063 m ² .
Edificabilidad lucrativa máxima:	492.062 m ² t.

2. Campo de golf	Superficie:	712.576 m ² .
3. Usos complementarios		
Hotel 5* y spa	Superficie:	25.000 m ² .
	Edificabilidad:	12.750 m ² t.
	Núm. habitaciones:	150
Hoteles 4*	Superficie:	124.876 m ² .
	Edificabilidad:	130.065 m ² t.
	Núm. habitaciones:	1.512
Escuela de golf	Superficie:	50.000 m ² .
	Edificabilidad:	1.000 m ² t.
4. Usos compatibles		
Apartamentos turíst.	Superficie:	89.374 m ² .
	Edificabilidad:	89.242 m ² t.
	Núm. Unidades:	896
Residencial	Superficie:	269.418 m ² .
	Edificabilidad:	171.876 m ² t.
	Núm. viviendas:	1.286
Terciario y comercial	Superficie:	107.885 m ² .
	Edificabilidad:	68.128 m ² t.
Equipam. Privados:	Superficie:	31.991 m ² .
	Edificabilidad:	19.000 m ² t.
5. Dotaciones públicas		
Dotacional público	Superficie:	1.070.943 m ² .

Se consideran parámetros urbanísticos vinculantes para el desarrollo del proyecto:

1. La edificabilidad máxima del sector.
2. La edificabilidad asignada a cada uno de los usos complementarios tendrá carácter de mínima.
3. La edificabilidad asignada a uso residencial tendrá carácter de máximo y no superará el 35% de la edificabilidad lucrativa total del ámbito.
4. La edificabilidad asignada a los usos compatibles tendrá carácter de máximo.
5. El número de viviendas y apartamentos turísticos tendrán carácter de máximos.
6. La superficie destinada a dotaciones públicas tendrá carácter de mínima.

C) Prescripciones adicionales.

a) Condiciones urbanísticas y territoriales:

1. 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.

2. La ordenación y distribución de usos propuesta deberá ajustarse a las exigencias derivadas de la legislación urbanística para un sector de uso global Turístico y deberá dar respuesta a la demanda de nuevas dotaciones que se generen en aplicación de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Para la determinación de las reglas y estándares establecidos en el artículo 17.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la superficie a computar será la del sector, descontando el campo de golf.

4. La construcción y gestión de los equipamientos y servicios básicos del nuevo núcleo generado deberán ser garantizados por el promotor a fin de asegurar que éste constituya

un nuevo núcleo independiente, autónomo, ordenado y completo tal como establece el artículo 23.3 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero.

5. La ordenación de detalle del proyecto será la que se establezca en los instrumentos urbanísticos necesarios para su desarrollo, debiendo contemplar la ordenación y características básicas del diseño del campo de golf, ajustándose en todo caso a las prescripciones técnicas del Decreto 43/2008, de 12 de febrero.

6. La innovación del planeamiento urbanístico general garantizará que la edificabilidad turística deba ejecutarse previa o simultáneamente a la edificabilidad residencial, y que la ejecución de los equipamientos privados deba ser previa o simultánea a la construcción de los usos residenciales, en aplicación del artículo 19.3 de la Orden de 13 de marzo de 2012.

b) Condiciones turísticas:

1. 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, tal como establece el artículo 27.5 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero.

2. El proyecto deberá obtener, dentro de los tres primeros años desde la apertura del campo, la certificación de calidad ISO 9001, conforme al artículo 24.2.a) del Decreto 43/2008, de 12 de febrero.

3. El sistema integrado de gestión ambiental deberá obtener, dentro de los tres primeros años desde la apertura del campo, la homologación ISO 14.001, conforme al artículo 24.2 b) del Decreto 43/2008, de 12 de febrero.

c) Condiciones medioambientales.

La construcción, el desarrollo y el ejercicio de la actividad quedarán supeditados al cumplimiento de las condiciones que se establezcan en los correspondientes instrumentos de prevención y control ambiental que, conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deba tramitarse durante el procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento municipal y de la aprobación del campo de golf.

Tercero. Efectos y alcance de la declaración acordada en ejecución de sentencia.

1. Con carácter previo al inicio del procedimiento de innovación del planeamiento municipal, la entidad promotora acreditará ante el Ayuntamiento que la parcela destinada al uso de campo de golf y los terrenos adscritos al mismo conforman una unidad registral indivisible y que con tal carácter ha sido inscrita en el registro de la propiedad, sin que pueda ser objeto de división o segregación posterior hasta tanto se proceda a la declaración de obra nueva de los usos complementarios o compatibles y, en todo caso, con sujeción a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, dando cumplimiento al artículo 5 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero.

2. Conforme a lo establecido por el Consejo Consultivo de Andalucía en su Dictamen de fecha 28 de enero de 2015, esta declaración obtenida por silencio administrativo y que, en ejecución de sentencia se acuerda, no supone la autorización del campo de golf ni afecta, por tanto, a su existencia misma, sino que se refiere exclusivamente a la declaración de Interés Turístico con el alcance del artículo 29 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero.

3. En este sentido, el Excmo. Ayuntamiento de Almería deberá proceder a la innovación de su instrumento de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las del presente acuerdo, conforme a las prescripciones legales que en materia territorial, urbanística, medioambiental y de aguas se encuentren vigentes y le sean de aplicación.

4. El municipio de Almería dispondrá de un plazo de tres años para la aprobación definitiva de la innovación de su planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las de esta declaración de campo de golf de Interés Turístico.

5. La ejecución e implantación efectiva del campo de golf se realizará en el plazo máximo de cinco años desde la aprobación definitiva de la innovación del planeamiento urbanístico municipal.

6. En caso de incumplimiento de los plazos establecidos en los apartados 3 y 4 se estará a lo dispuesto en el artículo 29.4 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, de forma que la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo podrá dictar resolución dejando sin efecto la presente declaración.

Sevilla, 11 de octubre de 2019.- El Secretario General para el Turismo, P.D. (Acuerdo del Consejo Gobierno de 9 octubre 2019, BOJA núm. 196, de 10.10.2019), Manuel Pablo Muñoz Gutiérrez.