

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE

Resolución de 14 de octubre de 2022, de la Secretaría General para el Turismo, por la que se da cumplimiento al auto del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo en Granada, relativo a la declaración de campo de golf de interés turístico que se cita y se deja sin efecto la Resolución de 9 de marzo de 2022, de la Secretaría General para el Turismo.

Con fecha 28 de julio de de 2022, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada ha dictado auto en la Pieza de Ejecución de Título Judicial núm. 12.4/2022, promovida en el recurso núm. 1325/17, en el que se declara, literalmente, lo siguiente:

«Estimamos el incidente de ejecución promovido por la entidad mercantil “Playa Calipso, S.A.”, y, en consecuencia, declaramos la nulidad de pleno derecho parcial, en lo que afecta a dicha sociedad mercantil, de la Resolución de la Secretaría General para el Turismo de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local, de fecha 9 de marzo de 2022, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 50, de 15 de marzo de 2022, y ordenamos a la Administración ejecutada que dicte una nueva resolución, con carácter de texto refundido, y que se publique en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, que deje sin efecto la citada Resolución de 9 de marzo de 2022, y en la que se incorporen las modificaciones correspondientes a los extremos expuestos en el cuerpo del escrito rector del incidente promovido por la antedicha mercantil y resumidos en su apartado octavo.»

En su virtud,

RESUELVO EN EJECUCIÓN DE AUTO

Primero. Declaración de campo de golf de Interés Turístico.

Uno. Declarar campo de golf de Interés Turístico el proyecto «Termalia Golf Pechina», ubicado en el término municipal de Pechina (Almería), a favor de la entidad promotora Playa Calipso, S.A., 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 Playa Calipso, S.A., con fecha 24 de junio 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 16 de febrero de 2015, 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 la presente resolución surta efectos con su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, un proyecto completo refundido con las características establecidas en el apartado anterior, que será publicado en la página web de dicha Consejería.

00269684

Segundo. Efectos y alcance de la declaración de interés turístico.

Los efectos y el alcance de la declaración de interés turístico del campo de golf «Termalia Golf Pechina» se regirán por lo dispuesto en el siguiente texto articulado:

Artículo 1. Declaración de Interés Turístico.

1. Se declara de Interés Turístico de Andalucía el proyecto de campo de golf, situado en el municipio de Pechina (Almería) denominado «Termalia Golf Pechina»[®], según proyecto tramitado por la sociedad mercantil Playa Calipso, S.A.

2. El campo de golf y sus usos complementarios y compatibles quedan determinados por los límites y condiciones que se establecen en esta declaración, debiendo llevarse a cabo su implantación de acuerdo con dichas condiciones.

3. Las determinaciones contenidas en esta declaración de campo de golf de Interés Turístico vincularán directamente al planeamiento del municipio de Pechina, que deberá incorporarlos con ocasión de la siguiente innovación urbanística.

Artículo 2. Promotor del proyecto.

Se reconoce a la sociedad mercantil Playa Calipso, S.A., propietaria mayoritaria de los suelos donde se implantará el proyecto, como entidad promotora del mismo, o promotor, a efectos de lo previsto en la legislación turística y urbanística, quedando facultada para asumir la iniciativa de su desarrollo por el Sistema de Compensación, gestionando la constitución de la correspondiente Junta de Compensación, e impulsando la gestión urbanística del sector Termalia Golf Pechina.

Artículo 3. Documentos normativos del proyecto con rango de ordenación territorial.

1. Se consideran documentos con naturaleza de Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, conforme a lo establecido en el artículo 40 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (modificada por la disposición final segunda de la Ley 1/2008, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de los procedimientos administrativos), los siguientes del proyecto Termalia Golf Pechina:

- a) Los Planos de Ordenación Territorial.
- b) Las Normas de Ordenación Territorial.
- c) La ficha del Área de Oportunidad Turística de Pechina que figura como anexo a las Normas de Ordenación Territorial del Proyecto Termalia Golf.
- d) La Memoria Justificativa de la Ordenación Territorial.

Los criterios de interpretación y de prevalencia entre dichos documentos serán los establecidos en las normas de Ordenación Territorial del Proyecto Termalia Golf.

2. Los citados documentos normativos, de naturaleza territorial, del proyecto Termalia Golf Pechina, tendrán prevalencia sobre los del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería, si bien estos tendrán carácter supletorio para lo no previsto en aquellos.

3. Con motivo de la primera innovación que se realice en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería, se elaborará un texto refundido del mismo, que incorporará los Documentos Territoriales del Proyecto Termalia Golf.

Artículo 4. Exclusión de la actuación en el cómputo de los límites de crecimiento urbanístico.

La edificabilidad prevista en el sector campo de golf de Interés Turístico de Andalucía Termalia Golf Pechina no computará en el límite de crecimiento poblacional, ni en el del suelo urbanizable del municipio de Pechina establecidos en la Norma 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Artículo 5. Usos y parámetros urbanísticos.

Los usos complementarios y compatibles, incluido el residencial, los parámetros urbanísticos aplicables a cada uso, los criterios para la determinación de las reservas legalmente previstas, así como los criterios de ordenación relativos a edificabilidad,

00269684

densidad de viviendas, tipología de las mismas, y distancia mínima de localización respecto a la zona deportiva, se definen en los documentos siguientes del proyecto Termalia Golf:

- a) Los Planos de Ordenación estructural.
- b) Las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.
- c) La ficha de parámetros urbanísticos del sector, que se incluye en la Memoria Justificativa de la Ordenación Territorial y Urbanística.

Artículo 6. Innovaciones a realizar en el Plan General de Ordenación Urbanística de Pechina.

1. El sector Termalia Golf se incorporará al Plan General de Ordenación Urbanística de Pechina, tramitando la pertinente innovación, a instancia del promotor del proyecto Termalia Golf, o, de oficio, en la primera innovación del Plan General que tramite el Ayuntamiento de Pechina. En todo caso, dicha innovación deberá estar aprobada inicialmente antes de que transcurran diez meses desde la publicación de la presente declaración, y definitivamente antes de que transcurran dieciocho meses desde dicha publicación.

2. El sector se considerará en si mismo un área de reparto independiente.

3. Se incorporarán al Plan General de Ordenación Urbanística de Pechina los documentos de ordenación estructural del proyecto Termalia Golf relacionados en el artículo anterior. El promotor del proyecto podrá incorporar también los documentos de ordenación pormenorizada básica contenidos en el mismo, incluso con un mayor grado de detalle, de acuerdo con la legislación urbanística.

4. Por tratarse de un proyecto que ha obtenido la Autorización Ambiental Unificada, los instrumentos de innovación del planeamiento general del municipio de Pechina y los del planeamiento de desarrollo del proyecto de Campo de Interés Turístico de Andalucía «Termalia Golf Pechina» no tendrán que someterse a trámite de prevención y control ambiental.

Artículo 7. Instrumentos de desarrollo y plazos.

1. El promotor presentará ante el Ayuntamiento de Pechina el documento de innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Pechina, antes de que transcurran seis meses desde la publicación en el BOJA de la declaración de Interés Turístico. También se admitirá que se inicie el trámite antes de dicha publicación, si bien la aprobación definitiva estará supeditada a la entrada en vigor de la presente declaración.

2. El promotor presentará ante el Ayuntamiento de Pechina el documento de planeamiento de desarrollo, y las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, antes de que transcurra un año desde la publicación de la aprobación del documento de innovación de la ordenación estructural del planeamiento general.

3. El promotor presentará ante el Ayuntamiento de Pechina el proyecto de urbanización y el de reparcelación, antes de que transcurran 11 meses desde la publicación de la aprobación del Plan Parcial.

4. Aprobado el proyecto de urbanización, e inscrito en el Registro de la Propiedad el de Reparcelación, el promotor presentará los proyectos de ejecución del campo de golf y de la casa club, antes de que transcurran diez meses del último de los acontecimientos citados.

5. La primera etapa de las obras de urbanización estará terminada antes de que transcurran cuatro años desde la fecha más posterior de la de aprobación del proyecto de urbanización y de la de inscripción del proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

6. La segunda etapa de las obras de urbanización estará terminada antes de que transcurran ocho años desde la fecha más posterior de la de aprobación del proyecto de urbanización y de la de inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.

00269684

Artículo 8. Adjudicaciones de aprovechamiento.

Con el fin de mantener la unidad de gestión de los principales usos turísticos, las parcelas correspondientes al campo de golf, incluidos casa club y nave de mantenimiento, así como la correspondiente al hotel balneario, serán adjudicadas en la reparcelación al promotor del proyecto Termalia Golf, junto con los demás aprovechamientos que le correspondan en los restantes usos del sector.

Artículo 9. Artículo 5 del Decreto 43/2008.

El artículo 5 del Decreto 43/2008 se aplicará con la siguiente redacción: «La parcela destinada al uso de campo de golf y los terrenos adscritos al mismo conformarán una unidad registral indivisible, constituida por la agrupación de las fincas originarias que integran el proyecto de reparcelación a inscribir en el Registro de la Propiedad. Las fincas de resultado de la reparcelación correspondientes a la primera etapa no podrán ser objeto de ventas, ni de segregación o división hasta que no se proceda a la declaración de obra nueva del campo de golf, de la casa club, y de la instalación deportiva de servicio público que figura en los compromisos de ejecución de obras de urbanización y equipamientos a contraer entre el promotor o urbanizador y el Ayuntamiento. Las fincas de resultado de la segunda etapa no podrán ser objeto de ventas ni de segregación o división hasta que no se proceda a la declaración de obra nueva de la primera fase del hotel-balneario, y del centro cívico de servicio público que figura en los compromisos citados, a contraer entre el promotor o urbanizador y el Ayuntamiento. Estas limitaciones quedarán garantizadas mediante anotaciones en las hojas registrales de las fincas de resultado de la reparcelación».

Artículo 10. El campo de golf.

El proyecto de ejecución del campo de golf respetará las directrices que establece el diseño que, a nivel de proyecto básico, se incluye en el proyecto de Campo de Golf de Interés Turístico de Andalucía Termalia Golf Pechina. Se admitirán pequeñas correcciones en su recorrido con el fin de optimizar su adaptación al terreno y al entorno, sin alterar su longitud global, y su superficie, en más o menos un 8%, y sin que su par baje de setenta y dos. Asimismo, se admitirán correcciones en el diseño de lagos del campo de golf, siempre que su volumen no baje de 110.000 metros cúbicos. Los tanques de tormenta no se consideran lagos del campo de golf. El instrumento de planeamiento que recoja la ordenación detallada deberá contemplar la ordenación y las características básicas del diseño del campo de golf, ajustándose en todo caso a las prescripciones técnicas del Decreto 43/2008.

Artículo 11. Interés Social y Declaración de Urgencia en los Procesos Expropiatorios.

Se declara de interés social el desarrollo del proyecto Termalia Golf. El Ayuntamiento de Pechina, y las administraciones que hayan de ejecutar infraestructuras para el desarrollo del sector, quedan facultados para aplicar el procedimiento de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, en el supuesto de que se precisen expropiaciones. La Junta de Compensación tendrá la condición de beneficiaria de las expropiaciones que se precisen para la disposición de los suelos incluidos en el sector Termalia y los de sus sistemas generales externos adscritos, de los propietarios que no se hubiesen incorporado al sistema, o los que fuesen incumplidores de sus obligaciones.

Artículo 12. Autorizaciones y concesiones.

Los órganos de la Junta de Andalucía, de acuerdo con sus competencias y con la legislación vigente, facilitarán la consecución de las Autorizaciones y Concesiones precisas para el desarrollo de este proyecto.

Artículo 13. Vereda de la Rambla de Gabino.

Se delimita la vía pecuaria denominada vereda de la Rambla de Gabino, en el ámbito de colindancia con el sector Termalia Golf, con un ancho de veinte metros, de acuerdo con los planos del proyecto Termalia Golf. Tendrá la consideración de dominio público, permitiendo el recorrido en todo su trazado mediante medios no motorizados, salvo que se trate de maquinaria agrícola propia de las labores agronómicas del campo de golf. Se clasificará como suelo no urbanizable de especial protección a efectos de que sirva como corredor ecológico. Teniendo en cuenta que el inicio de este recorrido por el Este coincide con la valla del recinto militar CMT «Álvarez de Sotomayor», cerrado desde hace muchas decenas de años, así como la presencia de algunas especies sensibles en las zonas colindantes, calificadas en el proyecto como zona de «Mejoras Ambientales», el tramo de la vereda de la Rambla de Gabino colindante con el sector Termalia Golf, no estará afecto al uso ganadero.

Artículo 14. Otras condiciones para el desarrollo.

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de turismo para que dicte criterios de interpretación de la presente declaración, así como para autorizar cualquier cambio de entidad promotora que pudiese plantearse durante el desarrollo del proyecto, y en su denominación comercial, así como para la ampliación de los plazos de desarrollo y ejecución del proyecto, cuando el retraso esté motivado por causas justificadas.

Disposición final. Entrada en vigor.

La presente declaración entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Tercero. Dejar sin efecto la Resolución de 9 de marzo de 2022.

Por la presente resolución se deja sin efecto la Resolución de 9 de marzo de 2022, de la Secretaría General para el Turismo, por la que se da cumplimiento a la Sentencia 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 (BOJA núm. 50, de 15 de marzo de 2022).

Sevilla, 14 de octubre de 2022.- La Secretaria General para el Turismo, P.D. (Acuerdo del Consejo Gobierno de 9 de octubre 2019, BOJA núm. 196, de 10.10.2019), Yolanda de Aguilar Rosell.