DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN TURÍSTICA DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA
Edificio Torre Triana
Calle Juan Antonio de Vizarrón, s/n.
41092 Sevilla

Aljarafe , a 4 de abril de 2011.

La **Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA)**, asociación registrada ante la Consejería de Justicia y Administración Públicas y domiciliada en Palomares del Río (Sevilla), calle Cruz del Sur número 8, es una asociación entre cuyas finalidades está la participación, a través de los canales establecidos en la legislación sectorial, territorial y urbanística, en los procesos de redacción de los planes, con el fin de velar porque en las propuestas de dichos Planes se tenga en cuenta el carácter global e interrelacionado de los problemas sectoriales, territoriales y urbanísticos de la comarca del Aljarafe, predomine la visión a largo plazo y los intereses colectivos por encima de la visión a corto plazo y los intereses particulares, y se sitúen dentro de la filosofía del desarrollo sostenible adoptada por la mayoría de organismos europeos e internacionales y que cada vez más se revela como la única que puede asegurar un futuro viable para nuestras ciudades y pueblos.

Ante la reciente exposición al público del "**expediente para la declaración de campo de golf de interés turístico «Juliana Golf» en el municipio de Bollullos de la Mitación (Sevilla)**" (en adelante **EXPEDIENTE**) y de acuerdo con los objetivos de la Asociación antes expuestos, hacemos **las consideraciones, sugerencias y alegaciones** que se exponen en el informe que se adjunta.

Por la Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe

AL DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN TURÍSTICA DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

0. Introducción.

El presente documento ha sido elaborado por ADTA para presentar **Consideraciones y Alegaciones** al ***"expediente para la declaración de campo de golf de interés turístico «Juliana Golf» en el municipio de Bollullos de la Mitación (Sevilla)"*** (en adelante **EXPEDIENTE**), pero también para difundir las propuestas de dicho expediente entre los ciudadanos y así facilitar el ejercicio de su derecho a la participación en los asuntos públicos.

Para ello, ADTA ha publicado en la web http://www.adta.es la convocatoria de la exposición al público junto al propio EXPEDIENTE y publicará este documento de Consideraciones y Alegaciones.

El EXPEDIENTE insta a la Declaración de Interés Turístico de un campo de golf, con 800 viviendas, (doscientas de ellas acogidas a la figura de apartamentos turísticos), un hotel de 100 habitaciones, instalaciones comerciales, club de golf, instalaciones deportivas, etc, con arreglo al decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía. y al decreto 309/2010, de 15 de junio, por el que se modifica el anterior.

La zona ordenada incluye 163 hectáreas, en una zona incluída en el Sistema de Protección Territorial de Andalucía por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) como "Espacio Agrario de Interés" y según reconoce el propio documento, no está garantizada la concesión de agua para el riego del campo de golf, una concesión que los promotores solicitaron hace algunos años a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de las aguas depuradas por la EDAR Guadiamar I en Aznalcázar y que no está concedida.

Bollullos ha ocupado, según el documento de PGOU aprobado inicialmente en 2006, unas 450 hectáreas, por lo que la propuesta del expediente supone un incremento del 36% en la ocupación de suelo.

Este documento se estructura en el orden siguiente:

1. La falta de justificación de la Declaración de Interés Turístico **Página 3.**
2. El incumplimiento de las condiciones y requisitos para la implantación territorial de los campos de golf. **Página 5.**
3. El incumplimiento de las condiciones urbanísticas **Página 8.**
4. La participación de la comunidad en las plusvalías **Página 9.**
5. La participación pública **Página 11.**

1. La falta de justificación de la Declaración de Interés Turístico.

La solicitud de Declaración de Interés Turístico para la actuación Juliana Golf, carece de justificación de acuerdo con el artículo 22 del Decreto 43/2008, que exige que para que un campo de golf sea declarado de interés turístico tenga *"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."* **(Nota 1[1])**. Es decir, que entendiendo la palabra cualificar en el sentido de *"atribuir o apreciar cualidades"*, debemos deducir que no sólo se trata de mejorar la oferta turística, cuestión que podría hacerse con casi cualquier actuación que suponga aumentar la oferta disponible, sino que ésta se realice de forma *"relevante"*.

La oferta inmobiliaria de JulianaGolf, es el principal motivo económico de la actuación, dado el peso específico de la misma, en términos de viviendas (600 viviendas) y económico. Además, así se reconoce en el documento "*Memoria viabilidad económico financiera del Proyecto Juliana Golf*":

> *"El proyecto hotelero y turístico parte de un suelo urbanizado con edificabilidad suficiente para construir el hotel y los apartamentos turísticos, siendo atractivo imprescindible para la viabilidad de este negocio la existencia del campo de golf.* ***Es, así mismo, imprescindible para obtener estos suelos la promoción inmobiliaria que aporte las infraestructuras necesarias****, tanto para los hoteles y apartamentos turísticos como para el campo de golf, de forma que:*
>
> *-Garantice la viabilidad del negocio turístico* ***aportando un suelo*** *acorde con la inversión requerida para la ejecución del proyecto hotelero y turístico.*
>
> ***-Absorba la inversión por la ejecución del campo de golf,*** *el cual a través de su propia explotación no sería capaz de asumir.*
>
> *En cuanto al campo de golf, dado que la inversión inicial requerida para su construcción será absorbida por el negocio inmobiliario, no la consideramos en el análisis de viabilidad específico del campo de golf."*

El mismo documento reitera la inviabilidad económica del campo de golf:

> *"Para garantizar el mantenimiento y gastos de actividad del campo de golf, es necesario vincular el mismo a las actividades turísticas e inmobiliarias antes mencionadas. Entendemos que la actividad deportiva por sí misma mediante el modelo exclusivo de "Pay& Play" (ingresos por juego) no es suficiente a corto y medio plazo, quizás en el largo plazo si sea viable el campo de golf por sí mismo."*

En conclusión, estamos antes un proyecto inmobiliario, con negocios turísticos y deportivos, que son complementarios y subordinados. No hace falta recordar el enorme stock de viviendas en venta de la zona del Aljarafe, para concluir lo poco aconsejable que es insistir en ese modelo de crecimiento económico. Recordemos la memoria del POTAUS sobre el diagnóstico sobre los desarrollos urbanos: *"Como principales factores adversos para la construcción de un territorio metropolitano equilibrado pueden citarse los siguientes:..El crecimiento del parque de viviendas por encima de las necesidades de formación de nuevos hogares, el incremento de las viviendas vacías, la gestión del planeamiento centrada en los sectores residenciales,..."*. Y sobre el diagnóstico sobre el espacio económico: *"Sin embargo, el mayor coste social que está produciendo esta larga onda de crecimiento es de carácter ambiental, debido a un proceso de ocupación extensiva del territorio que provoca la desaparición de espacios y elementos singulares del medio natural o que han sustentado las formas tradicionales de vida y de ocupación del territorio en zonas como el Aljarafe. Tales procesos suponen una degradación del territorio, un empobrecimiento cultural y un deterioro de la calidad de vida de sus habitante"*. Es decir, que la propuesta no sólo no es relevante en cuanto a la oferta inmobiliaria, sino que es poco aconsejable.

Respecto a la oferta hotelera y como se expone en el documento *"Viabilidad Económica, Definición y Desarrollo del proyecto Turístico Juliana Golf"*, más de la tercera parte de los hoteles de Sevilla (37,4%) son de cuatro estrella, que suman 10.588 plazas , dos terceras partes de las disponibles (el 60,4%). La ocupación media sólo superó ligeramente la mitad (56,9%) en 2010. En la "ESTIMACIÓN CUENTA DE EXPLOTACIÓN" de la página 27, se hace un cálculo poco realista, estimando una ocupación del 60% a partir del tercer año, en contraste con la ocupación media registrada.

La oferta en el Aljarafe de este tipo de oferta hotelera es muy amplia como se detalla en el mismo documento: Hotel & Spa JM Andalusi Park.(4 estrellas, Benacazón, 200 habitaciones), Hotel Vértice Aljarafe(4 estrella, Bormujos, 132 habitaciones), Hotel TRH Alcora(4 estrellas, San Juan de Aznalfarache, 401 habitaciones), Hotel Vereda Real(4 estrellas, Valencina, 55 habitaciones), Gran Hotel Solúcar (4 estrellas, Sanlúcar la Mayor, 149 habitaciones), Hotel

Leflet Castilleja(3 estrellas, Castilleja de la Cuesta, 65 habitaciones), Hotel LefletSanlucar (3 estrellas, Sanlúcar la Mayor, 48 habitaciones). Y también en apartamentos turísticos: Apartour Aljarafe (Bormujos, 140 unidades), Apartamentos Turísticos Covadonga (Bormujos, 135 unidades), Domocenter Apartamentos Turísticos (Bormujos, 164 unidades), Apartamentos Lux Sevilla (95 apartamentos), etc. A esta oferta se añadirán otras, como se especifica en el documento, destacando por su proximidad el Hotel Husa Vía Sevilla-Mairena recientemente inaugurado en Mairena del Aljarafe, el hotel que se anuncia en las instalaciones ya existentes Las Minas Golf en la muy próxima Aznalcázar o el hotel del Área de Oportunidad Turística de Castilleja de Guzmán prevista en el POTAUS..

Por otra parte, existen en la provincia de Sevilla cinco instalaciones de golf: Real Club Pineda de Sevilla (18 hoyos, hípica, tenis, el padel o el fútbol-sSala), Real Club de Golf de Sevilla (uno de los mejores campos de Europa), Club de Golf Hato Verde (entre Las Pajanosas y Guillena, 18 hoyos), Club Zaudín Golf (18 hoyos) y Las Minas Golf (9 hoyos, en proceso de ampliación a 27 hoyos, y se construirá dentro del complejo un hotel de cinco estrellas). Dos de esas instalaciones (Zaudín y Las Minas) se encuentran en el Aljarafe, a escasos kilómetros de la finca Monasterejo.

Como expone el mismo documento del EXPEDIENTE, entre las amenazas del proyecto están la apertura en los próximos años de nuevos establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos en el área de influencia, la elevada competencia hotelera especialmente de los establecimientos ubicados en la ciudad de Sevilla, la bajada de precios medios y la situación general del sector turístico, además de otras debilidades (página 30 del documento). Una de esas debilidades es precisamente la *"alta dependencia del mercado de Golf especialmente en temporada baja de Sevilla",* admitiendose la escasa incidencia que podría tener esta actuación sobre la desestacionalización del turismo en nuestra comunidad.

Los profesionales del sector han manifestado la necesidad de transformar un modelo que hasta el momento une la industria del golf a los desarrollos residenciales y apostar por la viabilidad de los campos de gol por sí mismos. Esta fue la principal conclusión del Foro *"Turismo de golf en la Costa del Sol. Cómo conseguir un modelo más competitivo"*, organizado por Ausbanc, que se celebró el 28 de octubre de 2010 en el Hotel Gran Meliá Don Pepe de Marbella, con la participación del Consejero de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía. Como se detalla en la noticia que refiere dicho evento que incluímos en Anexo1: "*Es necesario desvincular los campos de golf de los desarrollos residenciales y hacerlos viables por sí mismos. El futuro de los campos de golf pasa por aumentar la calidad y la profesionalización. El primer paso para mejorar la situación del golf en la Costa del Sol es* ***aumentar la calidad y la profesionalización, sin entrar en la guerra de precios que ha provocado la crisis económica y la competencia de los países emergentes en este área****, como Chequia, Países Bajos, Turquía, Marruecos o Portugal."*

Esta apreciaciones, se ven reflejadas en los Objetivos y Orientaciones del Plan General de Turismo Sostenible (BOJA 22/11/2007, página 143): *"Esta voluntad de reposicionamiento se orienta hacia una estrategia de desarrollo basada en la diferencia. Para lograr el reconocimiento de la diferencia de los destinos y productos andaluces se plantea en este Plan un esfuerzo adicional en aprovechar las oportunidades del patrimonio territorial, acondicionando los recursos naturales, los culturales y el paisaje a las necesidades de los turistas, en un contexto de sostenibilidad máxima.* ***En definitiva, se trata de potenciar un nuevo valor en la oferta para desvincular la competitividad de los destinos y de los productos andaluces de una indeseable carrera de precios a la baja y de una dañina estacionalidad.****".*

La relevancia que exige la propuesta del EXPEDIENTE tampoco es coherente con el objetivo del mencionado plan de *"Adecuación de la Estructura Productiva a las Nuevas Necesidades"*, que fija el objetivo de *"Disponer de una estructura de destinos prioritarios válida para cada segmento específico que sirva de referencia a los distintos agentes actuantes"* y *"contempla una estructura de destinos válida por cada segmento específico que se adecue a la estrategia del Plan y que permita hacer más eficaz la acción promocional y comercial y las políticas de configuración intencionada de los espacios turísticos"* y considera entre los destinos prioritarios: *"Golf: Costa del Sol, Sotogrande, Bahía de Cádiz - Novo Sancti-Petri."*. Sevilla figura como destino prioritario del turismo Cultural, de Reuniones e Idiomático. Y Doñana como destino prioritario Rural-Naturaleza y Ecuestre.

CONSIDERACIÓN 1.- En base a todo lo anterior, podemos concluir que la actuación JulianaGolf, vendría a incidir en un mercado inmobiliario, hostelero y del golf ya saturado, mediante una fórmula, campo de golf ligado a desarrollo inmobiliario que no es competitiva, según el propio sector de la industria de los campos de golf, ni es coherente con los criterios y objetivos del Plan General de Turismo Sostenible. Todo lo cual le priva, en nuestra opinión, de la relevancia que la Declaración de Interés Turístico exige.

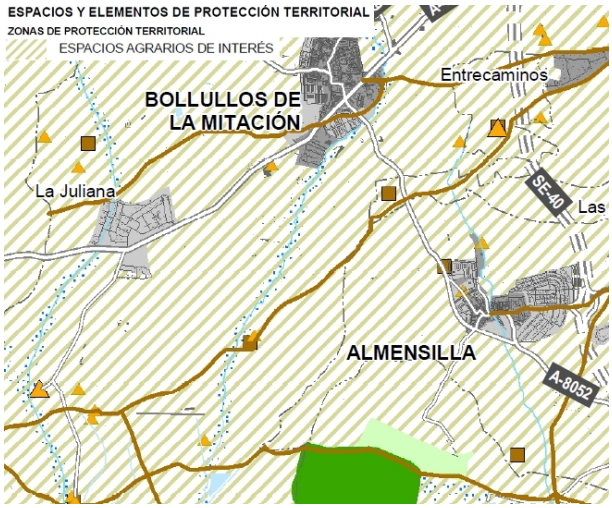
ALEGACIÓN 1.- Por las razones anteriores, la actuación JulianaGolf no cumple los requisitos del artículo 22 del decreto 43/2008, para su Declaración de Interés Turístico.

2. El incumplimiento de las condiciones y requisitos para la implantación territorial de los campos de golf.

2.1 La finca Monesterejo, el suelo especialmente protegido y el paisaje.

El EXPEDIENTE no hace ninguna mención del carácter de especial protección que tienen los suelos de la finca Monesterejo. incluída en el Sistema de Protección Territorial por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), y en consecuencia, no se plantea ni justificar su ocupación, ocupación que es, en nuestra opinión, incompatible con los valores protegidos. .

Además, como analizamos en un punto posterior, la ordenación propuesta en el EXPEDIENTE, además de conculcar otros preceptos, tendría un impacto brutal sobre el paisaje, al distribuir las edificaciones en línea a lo largo de todo el ámbito ordenado de norte a sur, presentando un frente este-oeste de más de dos kilómetros. El EXPEDIENTE no aborda un análisis y tratamiento justificado del paisaje urbano y rural afectado. También analizamos con más detalle en un punto posterior, la insuficiencia de recursos hídricos para llevar a cabo la propuesta del EXPEDIENTE.

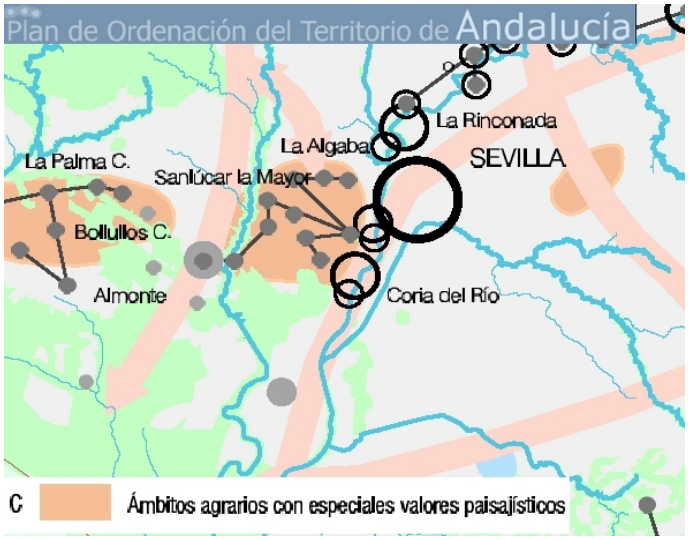


Plano del Sistema de Protección Territorial del POTAUS

En efecto, dice la memoria del POTAUS:

"... el Plan formula una propuesta fundamentada en la acción positiva para la conservación de la funcionalidad del sistema territorial, más allá de la visión defensiva centrada en la reserva de áreas, más o menos valiosas, con destino a la conservación o al uso público. En definitiva, se trata de revalorizar también el espacio rural, con sus usos actuales, como componente esencial del sistema territorial metropolitano, subrayando su valor fundamental como factor de equilibrio del espacio urbanizado. Intercalar espacios urbanos y rurales es por tanto necesario no sólo por su propia productividad agraria, sino como factor de cualificación del paisaje metropolitano y condición para la sostenibilidad del propio espacio urbanizado.".

Siguiendo esos criterios, la zona donde se inscribe la finca Monasterejo, se incluye dentro de los "*Espacios Agrarios de Interés*" **(Nota 2[2])**.



Por otra parte, en los últimos años, el paisaje se ha incorporado a la planificación territorial y se ha plasmado en diversas normas y directrices, entre ellas el *"Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible"* del TRLS, el *"Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística"* de la LOUA, el *"Artículo [60] Calidad ambiental en el medio urbano [D]"* del POTA y el *"Artículo 82 Integración paisajística de los desarrollos urbanos [D]"* del POTAUS, y **(Nota 3[3])**. En el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), podemos leer: *"La diversidad paisajística de Andalucía constituye uno de los valores esenciales del territorio y de la diversidad de las culturas que expresan las diferentes formas de adaptación al medio, en el envolvente común del mundo mediterráneo, y con las diferentes formas de utilización de los recursos del territorio y de la construcción de sus elementos urbanos e infraestructurales".* En dicho documento el Aljarafe aparece entre los

Ámbitos agrarios con especiales valores paisajísticos, conectado con varios *Pasillos potenciales de relación y conexión entre distintos ámbitos de protección*.

Son asímismo, numerosas las referencias al paisaje y la necesidad de su protección, en el POTAUS: *"Descripción de la Ordenación... 1.3 Incorporar criterios de sostenibilidad a los suelos y crecimientos urbanos...c) Adaptar el planeamiento a la singularidad ecológica y paisajística del territorio..."*

Y recordemos también el Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía 2008-2011, en cuyo apartado de Objetivos podemos leer: *"El reto es, a partir de este reconocimiento y valorización, encontrar la fórmula para construir experiencias singulares, no sustituibles. Ello supone reconocer que el futuro del turismo descansa en los mismos fundamentos e intereses que las políticas públicas de conservación del patrimonio y de la identidad del territorio. Esta interpretación representa una nueva relación entre la actividad turística y la conservación de valores. Ya no se trata de hacer compatible el turismo con la conservación o de corregir sus impactos sobre el medio y los recursos, sino que el turismo pasa a ser el principal interesado en la conservación y calidad de este patrimonio"*.

Asimismo el Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía 2008-2011, establece objetivos para *"Mejorar la Coherencia y eficacia en la actuación conjunta",* entre los que se detalla *"Establecer un ámbito de actuación común entre la política turística y la de ordenación del territorio, urbanismo y obras públicas"* y dice que "*ejerciendo el Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía incidencia sobre el territorio, sus contenidos deben asegurar la coherencia con los contenidos del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (P.O.T.A.)*".

Por todo ello, estimamos que la propuesta del EXPEDIENTE no cumple las condiciones establecidas en el artículo 6 del decreto 43/2008 **(Nota 4[4])**.

CONSIDERACIÓN 2.1.- Los condicionantes territoriales de los suelos de la finca Monasterejo no permiten el desarrollo de tal actuación.

ALEGACIÓN 2.1.- Por las razones anteriores, la actuación JulianaGolf no cumple los requisitos del artículo 6 del decreto 43/2008, para su Declaración de Interés Turístico.

2.2 La insuficiencia de los recursos hídricos.

El EXPEDIENTE, en el documento "*Plan de Conservación del Agua de Juliana Golf*", reconoce que no existe la concesión de agua en la que se basa la propuesta:

> *"Desde hace más de 6 años se ha seguido un duro trámite en el que se han aportado, a instancia del organismo público competente (antes la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y ahora la Agencia Andaluza del Agua), todo un aluvión de informes, autorizaciones y proyectos entre los que se incluyen:...*
> *Todo este largo trámite parece que tendrá su final inminentemente, según las comunicaciones que llegan de la Agencia Andaluza del Agua, y para no demorar más la concesión de aguas públicas se ha optado por mantener prácticamente intactos en el nuevo proyecto de Juliana Golf, los volúmenes de almacenamiento, la superficie de riego por aspersión y otras condiciones técnicas que aparecen en la solicitud del año 2004.*
> *Por tanto este Plan de Conservación del Agua de Juliana Golf, sin entrar en demasiados pormenores técnicos por quedar estos suficientemente descritos en los proyectos presentados a la Agencia Andaluza del Agua, mostrará algunas de las particularidades contenidas en dichos documentos, ...".*

Además, deja constancia de que la concesión es para un campo de golf mucho menor al propuesto.

Debemos también recordar el déficit hídrico que ha puesto de manifiesto el Plan de Ordenación de Ragadíos de Doñana. Adjuntamos en **Anexo 2** información referente al asunto.

CONSIDERACIÓN 2.2.- La suficiencia hídrica no está garantizada según consta en el EXPEDIENTE.

ALEGACIÓN 2.2.- Por la razón anterior, la actuación JulianaGolf no cumple los requisitos de los artículos 6 y 8 del decreto 43/2008, para su Declaración de Interés Turístico.

2.3 La falta de justificación del crecimiento residencial.

El EXPEDIENTE no ofrece detalles sobre la evolución demográfica de la población de Bollullos de la Mitación en los últimos 10 años, ni de las viviendas existentes, ni sobre todo de las necesidades reales de viviendas de la población actual de Bollullos (y no de otros municipios), imprescindibles y preceptivos para justificar el crecimiento propuesto, justificación que tampoco consta en el EXPEDIENTE. Son esos estudios, datos, y justificaciones de los que el EXPEDIENTE carece, de suma importancia para la evaluación de la incidencia territorial del EXPEDIENTE, como se establece en el apartado 4 b) del artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y en el artículo 27 apartado 6 del decreto 43/2008, en la nueva redacción efectuada por el decreto 309/2010, en su artículo único, apartado Tres. Esos estudios deben establecer **"**...*las necesidades de vivienda, en función de las necesidades de los vecinos del municipio; no de otros municipios, sino de su municipio.*", como detalló la Señora Consejera de Obras Públicas y Transportes, en su comparecencia ante el Parlamento de Andalucía, el 6 de junio de 2007, a fin de informar sobre incidencias y efectos del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre la obligada adaptación de los Planes Generales de Ordenación Municipal a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Esos datos y estudios son necesarios, como indica la Señora Consejera, para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 y el artículo 9 de la LOUA, en su apartado C) **(Nota 5[5])**.

El EXPEDIENTE tampoco justifica el crecimiento propuesto, en relación con el grado de ejecución del actual planeamiento que alberga una importante capacidad de crecimiento y una importante cantidad de viviendas vacías.

Tampoco aporta ningún razonamiento ni reflexión, sobre la ausencia de reserva para vivienda protegida y la carga que ello supondrá para otros sectores del futuro PGOU, ni la forma en ello se compensará para garantizar el principio de equidistribución.

CONSIDERACIÓN 2.3.- El EXPEDIENTE no aporta un estudio de las necesidades reales de vivienda de la población del municipio para justificar el crecimiento propuesto, ni justifica el crecimiento en relación con el grado de ejecución del actual planeamiento.

ALEGACIÓN 2.3.- Por los motivos anteriores, el EXPEDIENTE no cumple con lo exigido por el artículo 3 del TRLS, los artículos 3 y 9 de la LOUA, y el artículo 50 del POTAUS (Nota 6[6]).

3. El incumplimiento de las condiciones urbanísticas.

La ordenación establecida en la propuesta, no garantiza la independencia física y la autonomía funcional del campo de golf respecto a otros usos complementarios y compatibles, como exigen los artículos 12 y 19 del decreto 43/2008. **(Nota 7[7])**. Además de ello, plantea una ordenación que no integra la propuesta con la urbanización ya existente y orienta la ordenación hacia nuevos crecimientos en contradicción con el artículo 52.6 de la LOUA, el artículo 11.c, del decreto 43/2008 y el artículo 9 de la LOUA **(Nota 8[8])**, además de incrementar innecesariamente el impacto sobre el paisaje como hemos mencionado antes.

En efecto, el EXPEDIENTE, dice en la "**MEMORIA ARQUITECTÓNICA. PLAN DIRECTOR DE ARQUITECTURA Y URBANISMO <<JULIANA GOLF>>"**, que : ***"****Las demás actividades se proponen rodeando al Campo de Golf en un trazado vial que baja por los bordes orientales y occidentales de la finca, futuros puntos de contacto* ***con urbanizaciones vecinas tal vez****, y que recoge la sinuosidad de las curvas de nivel del solar, se rodea de zonas verdes públicas y ofrece "ventanas" con largas perspectivas visuales al Campo de Golf."*

Asímismo, la ordenación adoptada, no facilita y dificulta el cumplimiento del artículo 27 **(Nota 9[9])**, que obliga a integrar del campo de golf en el Sistema General de Espacios Libres, en caso del cese de la actividad, y que en consecuencia su ordenación debe reunir las condiciones de idoneidad, racionalidad, coherencia, funcionalidad y accesibilidad, exigidos por el artículo 49 del POTAUS y los artículos 9 y 10 de la LOUA **(Nota 10[10])**.

CONSIDERACIÓN 3.- La ordenación establecida en la propuesta del EXPEDIENTE, no garantiza la independencia física y la autonomía funcional del campo de golf respecto a otros usos complementarios y compatibles. Además de ello, plantea una ordenación que no integra la propuesta con la urbanización ya existente y orienta la ordenación hacia nuevos crecimientos en contradicción con el artículo 9 de la LOUA.

ALEGACIÓN 3.- Por la razón anterior, la actuación JulianaGolf no cumple los requisitos del artículo 12 del decreto 43/2008 y del artículo 9 de la LOUA, para su Declaración de Interés Turístico.

4. La participación de la comunidad en las plusvalías.

El EXPEDIENTE no hace ninguna consideración acerca del reparto de las plusvalías generadas por la propuesta , a pesar de que es preciso justificar el cumplimiento del mandato constitucional y legal de la participación de la colectividad en las plusvalías obtenidas de la actividad urbanística, según establecen el Artículo 47 de la Constitución Española, el artículo 3 del TRLS y el artículo 3 de la LOUA **(Nota 11[11])**.

El EXPEDIENTE contiene en el apartado *"VI.Memoria expresiva de la viabilidad del proyecto"* un Estudio Económico-Financiero. Dicho estudio está dividido en diversas partes, atendiendo a unos criterios de división de negocios. El análisis y verificación pormenorizada de dicho estudio, exige un tiempo que excede al de exposición al público. Por ello centramos nuestra atención en una de las cuestiones más importante desde el punto de vista de los intereses públicos, la participación pública en las pluvalías.

En el documento "*VI.III.Proyecto_Inmobiliario*" podemos ver los costes básicos de la operación.

Costes (sin IVA)	Miles €
Coste suelo	12.379
Estudio Técnicos	153
Licencias/ Tasas	7
Aprovecha. Medio / carga urbanística	6.100
Escrituras – Legales	2.248
Honorarios Profesionales	1.390
Coste urbanización General	14.953
Coste construcción Campo de Golf	8.935
Gastos financieros	13.913
Gestión comercial	1.642
Gestión administrativa	1.545
Mantenimiento Campo de Golf	610
TOTAL	**63.875**

Es llamativo los 14 millones de euros de gastos financieros, superiores al valor del suelo y casi igual que los gastos de urbanización. Por otra parte, se consignan 6 millones como cargas urbanísticas, de las cuales parece ser que se han "realizado" ya 3 millones de euros, según vemos en el mismo documento.

Cash Flow (Pagos)	TOTAL	Realizado	Año 1	Año 2
Solar	-12.378.671	-12.378.671		
Otros estudios técnicos	-152.756	-32.756	-80.000	-40.000
Licencias y tasas	-6.900	-1.900	-3.333	-1.667
Aprovechamiento y cargas urbanísticas	-6.100.000	-2.882.432	-2.145.045	-1.072.523

Si hacemos un simple calculo aproximado del beneficio patrimonial que supondría la operación, tomando unos precios de mercado muy conservadores y calculando un coste de construcción del 25% de la venta, tendremos las siguientes cifras:

	Unid	Venta Unid	Venta	Const,	Suelo
Villas Aisladas	**191**	**500.000 €**	**95.500.000 €**	**23.875.000 €**	
Apartamentos	**409**	**300.000 €**	**122.700.000 €**	**30.675.000 €**	
Apartamentos Turísticos	**200**	**200.000 €**	**40.000.000 €**	**10.000.000 €**	
Hotel 4 estrellas 100 hab			**30.000.000 €**	**7.500.000 €**	
Totales			**288.200.000 €**	**72.050.000 €**	**64.562.000 €**
Beneficios			**151.588.000 €**		

Estas cifras muestran la desproporción existente entre las plusvalías públicas y el beneficio obtenido. Tampoco se incluyen Sistemas Generales de ningún tipo.

Y no sólo las plusvalias no revierten significativamente hacia la colectividad, sino que la colectividad deberá hacer inversiones para que se puedan desarrollar la operación, cuyo montante podría ser muy superior a esos escuetos 6 millones de euros, y asumir mayores coste de muy diversa índole, cuya evaluación se escapa al tiempo concedido de exposición al público del EXPEDIENTE. Una autentica transferencia de capitales públicos hacia los promotores, en detrimento de los servicios a los ciudadanos de la ciudad existente. Y por otra parte, lo que ya suele ser habitual en nuestros pueblos, la necesidad de unos sistemas que nunca se ejecutarán. Pero ello también podría suponer un quebranto del principio de equidistribución, ya que el PGOU repartirá las cargas necesarias para la mejora de la ciudad entre el suelo urbanizable, quedando limitadas en el caso de JulianaGolf a esos seis millones.

Existe además, una alta probabilidad, dada la dimensión y falta de necesidad de tanto suelo residencial, de fracaso financiero de la operación. Pero una vez adquiridos sus derechos los propietarios presentes o futuros, llamarán otra vez a las puertas de la administración para reclamar el cambio de usos y el aumento de los aprovechamientos, en una espiral especulativa contra los intereses generales.

CONSIDERACIÓN 4.- El EXPEDIENTE plantea un modelo económico donde la colectividad no participa suficientemente de las plusvalías generadas en la actividad urbanística y además debe afrontar costosas inversiones para hacer posibles esas plusvalías, una injustificable transferencia de capital a manos privadas. El EXPEDIENTE no propone ningún Sistema General.

ALEGACIÓN 4.- El EXPEDIENTE, por el motivo anterior, incumple el artículo 47 de la Constitución , el artículo 3 del TRLS y el artículo 3 de la LOUA.

5.- La participación pública.

La Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía no ha llevado a cabo la celebración de ningún evento especial (presentaciones, conferencias, jornadas, debates públicos en los medios de comunicación municipales, exposiciones síntesis, etc), ni consta que haya distribuido información a la población (folletos resúmenes, extractos, publicidad, etc) que permitan una aproximación de los ciudadanos a un documento tan importante. Esto ha impedido a la ciudadanía disponer de elementos suficientes para formar una opinión propia mínimamente fundada. Además, la no realización de acciones de debate e intercambio de opiniones está impidiendo unas mínimas condiciones por las que los habitantes de Bollullos de la Mitación que pudieran estar bien informados, se les aclarasen las dudas que respecto de dicho documento les pudieran surgir tras las explicaciones que se hubieran facilitado, y así en el caso de que lo estimasen oportuno pudiesen presentar alegaciones a dicho documento.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dice en su preámbulo:

***"...**, desde la Ley se respetan los principios de publicidad y participación pública en los actos administrativos que vayan a contener las principales decisiones de planificación y ejecución urbanística, en el entendimiento de que con ello se garantiza la transparencia de los mismos y se permite la concurrencia de los afectados y/o de los interesados. Ello se traduce tanto en la reglamentación de los actos sujetos a información pública como en el establecimiento por Ley de registros de acceso público para la consulta ciudadana*."

Y en su artículo 39, dice:

"*Información pública y participación....*
3. La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean mas adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana".

El Título Preliminar, artículo 9 apartado 2 de la Constitución Española, dice:

"*Corresponde a los poderes públicos **promover** las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; **remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos** en la vida política, económica, cultural y social*".

CONSIDERACIÓN 5.- Consideramos que la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía no ha promovido la participación ciudadana, limitandose al cumplimiento de los mínimos legales establecidos.

ALEGACIÓN 5.- La Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía no ha promovido una auténtica participación pública en el EXPEDIENTE, incumpliendo la LOUA y la Constitución Española.

ADTA
abril 2011

ANEXO 1
La opinión de los profesionales

Los profesionales del golf reclaman a la Junta de Andalucía un departamento específico

Lunes 08 de Noviembre de 2010 11:22 (web de la Asociación Andaluza de Gerentes de Golf)

Es necesario desvincular los campos de golf de los desarrollos residenciales y hacerlos viables por sí mismos. El futuro de los campos de golf pasa por aumentar la calidad y la profesionalización.
El primer paso para mejorar la situación del golf en la Costa del Sol es **aumentar la calidad y la profesionalización, sin entrar en la guerra de precios que ha provocado la crisis económica y la competencia de los países emergentes en este área**, como Chequia, Países Bajos, Turquía, Marruecos o Portugal.

Quedó clara la necesidad de transformar un modelo que hasta el momento une la industria del golf a los desarrollos residenciales y apostar por la viabilidad de los campos de gol por sí mismos. Esta es la principal conclusión del Foro "*Turismo de golf en la Costa del Sol. Cómo conseguir un modelo más competitivo*", organizado por Ausbanc, que se celebró el pasado 28 de octubre en el Hotel Gran Meliá Don Pepe de Marbella.

La nutrida representación de profesionales y empresarios presentes en el encuentro pidieron, además, una mayor colaboración de las Administraciones Públicas con la iniciativa privada, especialmente en el área de la promoción internacional. Reclamaron que la Junta de Andalucía, y en concreto la empresa pública Turismo Andaluz, cree un departamento específico de promoción para el segmento de golf.

Coincidiendo con la celebración del foro, el consejero de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta, **Luciano Alonso**, destacó la importancia de este deporte y su tándem con el turismo. Su práctica tiene un impacto en la región superior a los 500 millones de euros anuales, genera más de 4.000 puestos de trabajo y atrae a casi 400.000 turistas al año.

Alonso hizo hincapié en la importancia otorgada por su departamento al golf, un segmento prioritario en las diferentes acciones de marketing, promoción y comunicación que desarrolla la Consejería de Turismo, Comercio y Deportes. Con esta apuesta por la celebración de grandes eventos en la región se persigue "ofrecer una imagen de excelencia y calidad acorde con la que corresponde a la oferta turística de Andalucía".

"Andalucía es el destino natural de golf", insistió. "Ninguna comunidad autónoma está invirtiendo en eventos, en actividades y en promoción como Andalucía y lo hacemos porque creemos que es rentable desde el punto de vista del retorno, y a la vista está", ha puntualizado.

Precisamente, este año 2010 la Junta ha destinado unos 6,5 millones de euros a eventos y actividades relacionadas con el golf. Del perfil de estos visitantes destacó su estancia, con una media superior a los 13 días; su gasto, de 92 euros de media "y mucho más elevado que el del resto de turistas". El 61,6% prefiere el establecimiento hotelero para alojarse, frente a un 25,35 que elige el apartamento.

De los 106 campos existentes en Andalucía Málaga reúne un total de 53, seguida de Cádiz, con 22; Almería, con 10; Huelva, con ocho; Sevilla, con cinco; Granada, con cuatro y Córdoba y Jaén con dos cada una. Además, la mayoría de estos campos (71) son de 18 hoyos, aunque hay uno de 54, ocho de 36, tres de 27 hoyos y 23 de nueve hoyos.

El Foro "*Turismo de golf en la Costa del Sol. Cómo conseguir un modelo más competitivo*", moderado por el director de Onda Cero de Marbella, José Navajas, comenzó con unas palabras de bienvenida de Sad Azzam, director general del Hotel Meliá Don Pepe, y la introducción de Alfredo Martínez, delegado de Ausbanc en Málaga.

Martínez destacó la importancia económica para la región del turismo de calidad que atraen los campos de golf. Una industria consolidada, pero que tras la crisis económica y la competencia de países emergentes se enfrenta al reto de su transformación, de su adaptación a la nueva situación. Señaló que los clientes exigen más calidad, competitividad y sostenibilidad medioambiental y planteó la necesidad de replantearse el modelo seguido hasta ahora, en el que la construcción de campos de golf está unida al desarrollo de promociones residenciales.

Manuel Gómez Palmas, presidente de la Federación Provincial de Málaga de Urbanizadores y Turismo Residencial, señaló que los promotores se encuentran con muchos problemas para integrar un campo de golf en sus desarrollos.
Los últimos cambios legislativos aumentan a un 30% el espacio destinado a las viviendas de protección oficial y obligan a reservar un número muy elevado de hectáreas para el campo de golf. Si a esto se une el espacio para actividades complementarias, estas promociones son, hoy por hoy, inviables, ya que la crisis ha provocado una bajada considerable de las ventas y los precios. "Estamos en un momento muy complicado" y, en su opinión, los futuros campos de golf no se podrán diseñar dentro de proyectos residenciales.

"Los urbanizadores siempre hemos pensado que el golf es un valor añadido que crea flujo de turistas y riqueza, pero debería ser un negocio autónomo", añadió. Terminó su intervención pidiendo una mayor sensibilidad de las Administraciones en este tema.

El concejal de Turismo de Marbella, José Luis Hernández García, destacó que los campos de golf no son simples instalaciones deportivas o complemento de los desarrollos inmobiliarios. Hizo un repaso a las debilidades y amenazas de esta industria, como son la crisis, la competencia, la falta de visión política, su asociación a un urbanismo salvaje que produce ataques al medio ambiente y la falta de estándares de calidad.

Su conclusión es que necesita ser viable por sí misma para seguir generando riqueza a la región. En su intervención destacando las iniciativas que ha llevado a cabo su Ayuntamiento, como las señalizaciones para acceder a los campos, las promociones o la formación específica de personal y, sobre todo, la creación de una asociación local de campos de golf, lo que se ha traducido en una actuación como grupo que aumenta su fuerza para reclamar actuaciones a la Administración.

Finalizó demandando más "visión política" para el golf, por ser una "industria" que también genera puestos de trabajo "Marbella y sus 14 campos de golf viven hoy vidas paralelas y un proyecto para Marbella debería respirar golf para poder aprovechar sus beneficios", concluyó.
Promoción conjunta

Los tres representantes del mundo empresarial -Jaime Bosch Oliva, presidente del Comité Comercial de Campos de Golf; Luis Navarro, presidente de la Asociación de Campos de Golf de Marbella; y Javier Reviriego, director de Finca Cortesín Golf Club- pusieron sobre la mesa la necesidad de aumentar la calidad, la profesionalización y la colaboración entre las Administraciones y la iniciativa privada para mantener la posición de la Costa del Sol como destino líder.

Jaime Bosch Oliva, presidente del Comité Comercial de la Real Federación Andaluza de Golf, hizo especial hincapié en la falta de promoción y reclamó aunar esfuerzos para que las administraciones públicas lleven a cabo "una promoción conjunta y eficiente".

Como ejemplo de la dificultad actual señaló que, por el momento, en Turismo Andaluz -organismo dependiente de la Junta de Andalucía-, únicamente hay dos interlocutores, personal "insuficiente" para efectuar esta labor.
Bosch explicó que hay que fijarse "no sólo en los destinos consolidados", como el Reino Unido, Alemania o Suecia, sino en "los emergentes, como Chequia, que tiene ya más de 100.000 licencias de golf, los Países Bajos o Suiza". "Turismo Andaluz debe crear un auténtico departamento que se dedique a la promoción del golf", añadió.
Sostenibilidad

El presidente de la Asociación de Campos de Golf de Marbella, Luis Navarro, destacó que la planificación del sistema del control medioambiental es una inversión que produce beneficios y abogó por necesario obtener certificaciones medioambientales. "La calidad viene de la mano del compromiso por la sostenibilidad", subrayó.
Destacó la importancia de los campos de golf en el desarrollo de una economía sostenible y respetuosa con el medio ambiente, ámbito en el que resaltó lo ya hecho, como la utilización de agua reciclada, la prohibición de una serie de fertilizantes y su contribución de los campos de golf al mantenimiento de la flora y fauna locales.
Cuidar al cliente

Javier Reviriego, director de Finca Cortesín Golf Club, puso de manifiesto los retos diarios a los que se enfrenta un gestor de campos de golf en la Costa del Sol. En primer lugar, la sobreoferta, consecuencia del desarrollo urbanístico de los últimos años. "Muchos campos no eran viables por sí mismos y no debieron construirse", señaló.
Cuando un producto no se puede mantener da "mala imagen" a todo el sector. En su opinión, los proyectos tienen que ser viables por sí mismos, sin estar ligados ni antes ni después de su puesta en funcionamiento a una desarrollo

residencial, un modelo imperante hasta el momento en España. El segundo reto es la competencia con los destinos emergentes, que están aumentando su cuota de mercado gracias a unos precios muy competitivos.

Una guerra de precios que se ha trasladado también a las instalaciones de la Costa del Sol y "eso nunca trae nada bueno", añadió. Las bajadas de precio suelen ir unidas a un servicio de peor calidad, lo que produce "insatisfacción en los clientes", la mayoría de ellos británicos y alemanes, y "mala imagen" para el sector.
Ante esta situación, "el futuro se presenta muy difícil si no cambiamos el modelo", señaló. Invertir en la formación del personal hacia el cliente es la fórmula de Reviriego, aunque sus resultados no son inmediatos, se aprecian a medio y largo plazo. Para Reviriego las firmas de éxito son las que han conseguido crear una marca diferenciada y valorada.

Y esto sólo se consigue en el día a día, orientando la gestión del campo de golf hacia la fidelización y la calidad: "Que el cliente no piense nunca que le han cobrado más de lo que vale el servicio". En cuanto a los nuevos proyectos, abogó por realizar sólo aquellos que mejoren la imagen de la Costa del Sol y poder así competir con los países emergentes.
Por último, señalaron la importancia de reconvertir campos obsoletos, poco competitivos, que no cumplan los requisitos de calidad o inviables económicamente. La solución aportada sería su conversión en parques naturales.

Martínez destacó la importancia económica para la región del turismo de calidad que atraen los campos de golf. Una industria consolidada, pero que tras la crisis económica y la competencia de países emergentes se enfrenta al reto de su transformación, de su adaptación a la nueva situación. Señaló que los clientes exigen más calidad, competitividad y sostenibilidad medioambiental y planteó la necesidad de replantearse el modelo seguido hasta ahora, en el que la construcción de campos de golf está unida al desarrollo de promociones residenciales.

Manuel Gómez Palmas, presidente de la Federación Provincial de Málaga de Urbanizadores y Turismo Residencial, señaló que los promotores se encuentran con muchos problemas para integrar un campo de golf en sus desarrollos. Los últimos cambios legislativos aumentan a un 30% el espacio destinado a las viviendas de protección oficial y obligan a reservar un número muy elevado de hectáreas para el campo de golf.

Si a esto se une el espacio para actividades complementarias, estas promociones son, hoy por hoy, inviables, ya que la crisis ha provocado una bajada considerable de las ventas y los precios. "Estamos en un momento muy complicado" y, en su opinión, los futuros campos de golf no se podrán diseñar dentro de proyectos residenciales. "Los urbanizadores siempre hemos pensado que el golf es un valor añadido que crea flujo de turistas y riqueza, pero debería ser un negocio autónomo", añadió. Terminó su intervención pidiendo una mayor sensibilidad de las Administraciones en este tema.

El concejal de Turismo de Marbella, José Luis Hernández García, destacó que los campos de golf no son simples instalaciones deportivas o complemento de los desarrollos inmobiliarios. Hizo un repaso a las debilidades y amenazas de esta industria, como son la crisis, la competencia, la falta de visión política, su asociación a un urbanismo salvaje que produce ataques al medio ambiente y la falta de estándares de calidad. Su conclusión es que necesita ser viable por sí misma para seguir generando riqueza a la región.

En su intervención destacando las iniciativas que ha llevado a cabo su Ayuntamiento, como las señalizaciones para acceder a los campos, las promociones o la formación específica de personal y, sobre todo, la creación de una asociación local de campos de golf, lo que se ha traducido en una actuación como grupo que aumenta su fuerza para reclamar actuaciones a la Administración. Finalizó demandando más "visión política" para el golf, por ser una "industria" que también genera puestos de trabajo "Marbella y sus 14 campos de golf viven hoy vidas paralelas y un proyecto para Marbella debería respirar golf para poder aprovechar sus beneficios", concluyó

ANEXO 2
Plan de Regadío de Doñana

EL PAÍS
domingo 2 de enero de 2011
ANDALUCÍA
Andalucia@elpais.es

Vista aérea de la desembocadura del río Guadalquivir y del espacio protegido de Doñana, rodeado de cultivos de fresas. / GARCÍA CORDERO

Doñana solo puede regar 9.000 hectáreas

El plan de regadío advierte de que ya se usa el agua subterránea "ecológicamente asumible" ● El crecimiento del regadío perjudica cauces, contamina y erosiona

RAÚL LIMÓN
Sevilla

Hace pocos días se cumplieron tres años desde que el Consejo de Gobierno acordó elaborar el plan de ordenación de regadíos en Doñana. Está preparado, pero no se ha abierto a exposición y alegaciones, pese a las demandas de los agricultores, algunos ayuntamientos y ecologistas.

El documento, al que ha tenido acceso EL PAÍS, establece que sólo hay disponibles 35 hectómetros cúbicos al año, uno menos de los necesarios para abastecer 9.000 hectáreas. Sin embargo, el Plan de Ordenación Territorial de Doñana (POTAD) identificó 10.034 hectáreas de regadío intensivo en 2004 y los agricultores calculan que hay 13.852 hectáreas usando recursos hídricos. El documento incluye como propuesta normativa que "no se permitan nuevas autorizaciones de aguas ni superficiales ni subterráneas para regadío en las explotaciones que no estén incluidas como suelos regables". Esta es la clave en una zona dependiente del cultivo de la fresa, principalmente, y que Europa sigue de cerca porque está en juego el principal recurso de Doñana: el agua.

Las actuaciones previstas en el plan de regadío suman un gasto en 12 años de 29.852.300 euros a repartir entre las Consejerías de Medio Ambiente, Obras Públicas y Agricultura, Ayuntamientos, Diputaciones, particulares y comunidades de regantes. Un compromiso difícil de cumplir en época de crisis.

El plan, de 95 páginas y fechado en "noviembre de 2010", contiene un anexo con el programa de actuaciones y otro más con la propuesta normativa. Este es un resumen de su contenido:

» **Objetivos.** El plan incluye 17 objetivos concretos que se resumen en uno general: "Compatibilizar las oportunidades de desarrollo de este territorio, especialmente en materia de agricultura y turismo, con la protección de los excepcionales valores naturales de Doñana y el uso racional del agua".

Los objetivos completan y complementan los establecidos en el plan de ordenación de Doñana conocido como POTAD y por el Consejo de Gobierno para los recursos hídricos, la actividad agrícola, el medio ambiente, el paisaje, el patrimonio y frente a los riesgos.

» **Riesgo.** El plan advierte que el auge económico de la zona se produce al cambiar la agricultura tradicional por sistemas intensivos de regadío, circunstancia que genera un "equilibrio inestable por las tensiones e intereses contrapuestos".

El principal riesgo, el déficit hídrico, afecta a los ecosistemas de la zona y a las actividades productivas, ya que "inciden en el soporte fundamental para ambos: el agua". Una mala gestión afectará a la marca de los productos de Doñana, cuestionada en Europa con argumentos conservacionistas, y al atractivo territorial para el turismo.

El plan aboga por la conciliación de los valores ecológicos y socioeconómicos y propone un modelo de desarrollo sostenible que no afecte a los ecosistemas forestales y al sistema hídrico, en especial al acuífero 27, que ya presenta, según el plan de regadíos, "un balance negativo".

» **Territorio y población.** El plan de regadío dibuja un mapa para actuaciones que va desde Moguer y Palos hasta Almonte. El límite sur coincide con la parte septentrional del Parque de Doñana, la Dehesa del Estero y Montes de Moguer. El límite norte, el más conflictivo por ser donde se han detectado más explotaciones irregulares, dibuja un arco que pasa por Bonares, Lucena del Puerto y Rociana del Condado.

El programa de actuaciones prevé un gasto de 29,8 millones en 12 años

El riego intensivo causa tensiones entre intereses contrapuestos

La población de los principales municipios afectados se eleva a 57.442 habitantes, según los datos del pasado año. Almonte concentra el 63%, aunque ha sido Moguer el municipio que más ha crecido desde 2004.

La población extranjera es de unos 25.000 durante la campaña fresera. Se tiene en cuenta en el estudio porque es fundamental en las explotaciones agrarias, así como lo es también el consumo de agua de la población de verano en Matalascañas (200.000) o la temporal que acude a la Romería del Rocio.

PASA A LA **PÁGINA 2**

"El problema existe, afrontémoslo"

El principal Ayuntamiento de la zona de Doñana, Almonte —el municipio que más superficie y población tiene implicados en el plan de regadío—, así como los agricultores con derechos de agua y los ecológicos vienen demandando la publicación urgente del plan de riego para Doñana.

Lejos de beneficiarse por el retraso en su exposición pública y apertura del plazo de alegaciones, son los primeros perjudicados por una situación de la que se aprovechan aquellos que realizan extracciones ilegales o que han puesto en riego hectáreas que usan recursos de otros con derechos sobre ellos.

El recientemente reelegido presidente de la asociación Comité Andaluz de Agricultura Ecológica, Francisco Casero, ha tomado la iniciativa y expresado el sentir de esta comunidad en una carta dirigida al presidente de la Junta, José Antonio Griñán, en la que afirma: "No puede haber más demora, no hay justificación técnica y el retraso tan solo provoca incertidumbre y problemas".

Uno de los argumentos de la misiva, respaldada por alcaldes y agricultores, es el daño en la imagen de Andalucía en Europa, donde se acusa a la región de "desecar Doñana para regar las fresas".

"El problema existe, afrontémoslo", afirma Casero, quien no entiende las razones para que no se haga público el plan y se abra el periodo de alegaciones. "Salvo que haya intereses ocultos", advierte.

Uno de los motivos para un retraso de años es que el plan tiene un final normativo que propone limitar a 4.000 hectómetros cúbicos por hectárea y año el máximo de recursos disponibles para riego. "No se permitirán nuevas autorizaciones de agua", afirma el texto.

ANDALUCÍA

VIENE DE LA PÁGINA 1

El plan de regadíos de la corona de Doñana analiza numerosos aspectos interrelacionados, pero el principal es el bien más escaso: el agua.

» **Recursos hídricos.** Es la clave del todo el programa. El documento identifica claramente la superficie en regadío: 9.000 hectáreas de las que 5.530 corresponden a cultivos bajo plástico intensivos. Esta superficie requiere 36,54 hectómetros cúbicos cada año, equivalente a algo más que la capacidad máxima del pantano del Gergal en Sevilla. De esta cantidad, las aguas superficiales disponibles en la actualidad sólo pueden aportar 12,7 hectómetros cúbicos y los recursos subterráneos, 22,7. La conclusión es evidente: el agua existente es insuficiente para las 9.000 hectáreas. Sería necesario el aporte de un hectómetro cúbico cada año para cubrir las necesidades.

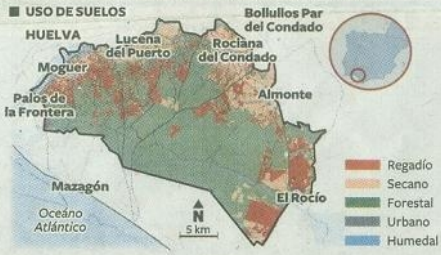
Esta cifra entra en colisión con las 10.304 hectáreas de cultivos intensivos de regadíos registradas en 2004 por el POTAD y se queda muy lejos de las casi 14.000 que los agricultores calculan que existen en la zona y que se nutren de extracciones ilegales que perjudican a todos.

Este es el origen de muchos de los conflictos en la zona: hay un "volumen finito" de agua que debe atender a las demandas agrícolas y a los ecosistemas, además de a la población, temporal o no, y la industria. "De la comparación de todos los parámetros resulta un balance hídrico negativo al ser mayor la necesidad de riego respecto a la disponibilidad del recurso subterráneo y superficial". Así de claro lo expone el informe.

Pero hay más: "Se desconoce el volumen real y exacto de las extracciones por la existencia de bombeos irregulares"; hay zonas concretas, como la cabecera de la Rocina, el norte de El Rocío y Matalagrana que exigen "actuaciones especiales"; es "posible que haya contaminación en las aguas subterráneas debida a la actividad agrícola"; y mantener las extracciones supondría sobrepasar los volúmenes establecidos por el Instituto Geológico.

Plan de ordenación de regadíos de Doñana

■ USO DE SUELOS



■ SUPERFICIES REGABLES Y NECESIDADES HÍDRICAS

Cultivo	Superficie en regadío (hectáreas)	Dotación (m³ por hetárea al año)	Necesidades hídricas (Hm³ al año)
Bajo plásticos	5.530,9	4.000	22,12
Herbáceos extensivos	347,3	3.500	1,21
Cítricos	1.522,2	4.300	6,54
Otros frutales	891,2	4.300	3,83
Otros usos	708,7	4.000	2,84
TOTAL	**9.000**	-	**36,54**

■ PROGRAMA DE ACTUACIONES

Ámbito	Euros
Espacio forestal	1.636.600
Espacio agrícola	21.777.800
Recurso hídrico	4.200.000
Conectividad ecológica	1.446.300
Planes y estudios	791.600
TOTAL	**29.852.300**

■ RECURSOS HÍDRICOS ACTUALES

	HM³/AÑO
Aguas superficiales	12,17
Aguas subterráneas	22,77
TOTAL	**34,94**

■ DÉFICIT

	HM³/AÑO
Necesidades hídricas	36,54
Recursos disponibles	34,94
TOTAL	**-1,6**

EL PAÍS

El informe admite que se desconoce el volumen de extracciones ilegales

Hay zonas que exigen una acción inmediata, según el plan de regadío

Una solución, aunque no inmediata, pasaría por sustituir las aguas subterráneas por transferencias de 19,99 hectómetros cúbicos al año de otros sistemas.

Pero el plan establece un programa de actuaciones de emergencia para afrontar la situación en un año.

Una de las soluciones a corto plazo es la ordenación de los aprovechamientos subterráneos. En este sentido, se propone que en un máximo de dos meses después de la aprobación del plan, todos los titulares de explotaciones soliciten o confirmen la concesión de agua a través de las comunidades de regantes. Tendrán que demostrar la existencia de la explotación antes de 2004 y la continuidad de la misma. En un año, se resolverán los procedimientos y se tendrá que constituir la junta central de usuarios.

Otra medida es la clausura de todas las captaciones subterráneas que abastecen a suelos que no sean regables, que no estén amparadas por un derecho de aguas o que no superen el proceso de regularización.

También propone establecer sistemas de control, especialmente en las zonas sensibles y en el acuífero 27, del que se abastece Doñana, y mantener la dotación máxima en 4.000 metros cúbicos. Sólo se revisarán las limitaciones cuando haya constancia de recuperación del acuífero.

El plan pretende limitar la explotación de aguas subterráneas a 22,77 hectómetros cúbicos al año, que es la masa "ecológicamente asumible".

A estas medidas habría que añadir otras como la mejora de las técnicas de riego, el aprovechamiento del ciclo integral con el uso de aguas residuales, la utilización de aguas pluviales y recuperación de arroyos y esteros.

» **Red viaria.** Según el diagnóstico, la red convencional actual supone un impacto significativo para el lince y se utilizan los caminos rurales para evitar atascos sin que estén preparados ni para este tráfico ni para el tránsito de temporeros.

El plan propone una reordenación específica e incluso características especiales para las carreteras y caminos. Es la partida más cara de todo el programa de actuaciones: 19.791.800 euros.

» **Usos del suelo.** El territorio que abarca el plan cuenta con 13.170 hectáreas de secano y 9.000 de regadío. Un 34% del suelo está protegido, así como el 57% de la superficie forestal. El programa de actuaciones cree necesario una actualización del registro de usos y propone crear corredores ecológicos.

» **Espacio forestal.** La pérdida de uso forestal y las prácticas agrícolas inadecuadas desertifican el territorio, fragmentan el hábitat natural, destruyen biodiversidad, alteran y degradan la red hidrológica natural e impiden usos tradicionales y compatibles.

Ante este diagnóstico, el plan propone un mayor seguimiento de las transformaciones con políticas de cooperación y ordenación eficaces.

» **Espacio agrícola.** La producción agrícola es crucial desde el punto de vista económico y social, pero el crecimiento del regadío sobre suelos tradicionalmente forestales genera agresiones en cauces, contaminación, residuos y erosión, entre otras consecuencias. Pero el conflicto fundamental es que el agua es un recurso escaso fundamental para el desarrollo de este sector y cuya gestión sostenible es ya un requerimiento ambiental ineludible.

El uso actual de recursos sobrepasa el máximo recomendado

El plan prevé un programa de emergencia para un año

En este ámbito, el plan establece como principal propuesta la identificación de la superficie máxima regable, que estaría compuesta por los terrenos con derechos de agua ya otorgados y terrenos en regadío en el año 2004 que hayan mantenido la actividad. Se excluyen terrenos denunciados por cambios de uso no autorizados o las parcelas sin derecho de explotación.

Una de las claves es fijar también un máximo de agua. En este caso se propone una dotación de 4.000 metros cúbicos por hectárea y año para el regadío intensivo y 1.500 para el olivar.

Finalmente, también se propone el fomento de la agricultura ecológica y de prácticas eficaces con los recursos hídricos existentes.

» **Conectividad ecológica.** Por último, el plan propone un sistema de corredores de 156 kilómetros y 3.133 hectáreas que atravesaría y conectaría los espacios de uso forestal y serviría de soporte para el tránsito de la fauna.

[1] **Nota 1 DECRETO 43/2008. Artículo 22. Concepto.**
Se consideran campos de golf de Interés Turístico de la Comunidad Autónoma de Andalucía aquellas instalaciones que, reuniendo las características definitorias contenidas en el artículo 2 del presente Decreto, 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.

[2] **Nota 2 POTAUS Espacios Agrarios de Interés**
Memoria... Otros suelos con un uso agrícola en secano, como determinados olivares y viñedos del Aljarafe que han contribuido a mantener el carácter polinuclear del sistema de poblamiento, merecen conservar su aprovechamiento actual por su valor posicional al equilibrar los usos urbanos con otras funciones territoriales. El Plan identifica y regula como Espacios Agrarios de Interés, los suelos citados en el párrafo anterior, y establece directrices al planeamiento general para su clasificación como **suelo no urbanizable de especial protección**. Sin embargo, la localización de numerosos núcleos del sistema de asentamientos histórico en estos espacios lleva al Plan a establecer la posibilidad de la clasificación de algunos de estos suelos como urbanizable por el planeamiento general, siempre que cumplan las condiciones establecidas por el Plan. A efectos del Plan son Espacios Agrarios de Interés, que pueden cumplir esta función económica, territorial y de preservación del paisaje rural los siguientes espacios:..
.El espacio agrario del Aljarafe

Artículo 76. Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés. (N)
Son objetivos del Plan en relación con los Espacios Agrarios de Interés los siguientes:
a) Preservación del valor agrológico de los suelos y de la integridad de la explotación agraria.
b) Mantenimiento de la actividad agraria en condiciones de sostenibilidad ambiental y económica, y de competitividad con otros territorios rurales.
c) Rentabilización de las infraestructuras hidráulicas.
d) Diversificación de la base económica.
e) Mantenimiento del sistema de asentamientos.
f) Cualificación del paisaje.

Artículo 77. Ordenación de los Espacios Agrarios de Interés. (D)
1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general y los planes y programas de infraestructuras tendrán entre sus objetivos el mantenimiento de los Espacios Agrarios de Interés identificados por el Plan, **evitando procesos de ocupación que supongan su desaparición por la implantación de usos urbanos o su degradación como espacios productivos o ambientales.**
2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general podrán establecer los nuevos desarrollos de los núcleos urbanos ubicados en los Espacios Agrarios de Interés en contigüidad con los suelos urbanos clasificados. La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística supondrá por sí sola el ajuste del Plan en relación con la delimitación del Espacio Agrario de Interés.

[3] **Nota 3 El paisaje.**
POTA. [60] Calidad ambiental en el medio urbano [D].
3. Mejora del entorno ambiental y paisajístico.
a) El planeamiento territorial y urbanístico deberá considerar el paisaje urbano y su integración en el entorno, como parte de su patrimonio natural y cultural por lo que velará por su conservación y correcta gestión.

POTAUS. Artículo 82 Integración paisajística de los desarrollos urbanos. (D)
1. Los instrumentos de planeamiento general deberán contemplar la ordenación del paisaje y justificar las propuestas adoptadas para la mejora del mismo
2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico ordenarán las morfologías urbanas conforme a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas del medio procurando su adaptación a:
a) Los elementos territoriales susceptibles de integración para la mejora del proyecto urbano.
b) La topografía y las condiciones de visibilidad.
c) Los hitos, corredores y escenas de singularidad paisajística.
d) Los elementos del paisaje con simbolismo histórico o etnográfico.
e) La integración del paisaje urbano con los restantes paisajes naturales y culturales, con especial atención a los paisajes agrarios y forestales.
3. Los instrumentos de planeamiento general establecerán un régimen de usos para los terrenos que componen las orlas periurbanas que permita la integración de los bordes urbanos con el medio rural circundante. Con este fin, las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas que eviten zonas de transición degradadas. La finalización de las áreas urbanas se resolverá mediante viales, espacios libres o manzanas completas que eviten la aparición de traseras.

LOUA Artículo 46. Suelo no urbanizable.
1. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:
e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
i) **Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales....**

LOUA. Artículo 9. Objeto.
En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben:
A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:
g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: ... ; aquéllos en los que concurran valores naturales, históricos, culturales, **paisajísticos,** o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; …

TRLS Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.
2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales ...., y procurando en particular:
a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la **protección del patrimonio cultural y del paisaje.**

[4] **Nota 4 Decreto 43/2008.**
Artículo 6. Condicionantes generales.
La implantación de los campos de golf en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía sólo podrá llevarse a cabo en terrenos cuyos condicionantes físicos, ambientales y paisajísticos así lo permitan, siempre que quede garantizada la suficiencia y calidad hídrica y las conexiones a infraestructuras y servicios en los términos previstos en este Capítulo

[5] **Nota 5 Justificación viviendas**

POTA. [45] Modelo de ciudad (N).
4. Como norma y con criterio general**,** serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:
a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.
b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

Parlamento de Andalucía. Comparecencia de la Señora Consejera de Obras Públicas y Transportes ante el Parlamento de Andalucía, el 6 de junio de 2007, a fin de informar sobre incidencias y efectos del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre la obligada adaptación de los Planes Generales de Ordenación Municipal a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
Respecto al límite de crecimiento del 30% de la población, dijo:
*"..., **estableciendo las necesidades de vivienda, en función de las necesidades de los vecinos del municipio; no de otros municipios, sino de su municipio.** Tener en cuenta, como dicen los artículos correspondientes de la LOUA —esto es, LOUA, del artículo 9 y el artículo 3—, si hay que hacer necesariamente un plan de vivienda de cada municipio, para saber cuáles son las necesidades de la población. Y eso determinará las necesidades de crecimiento, para adaptar las necesidades de esa población....*
*En cuanto al otro parámetro, a efectos del cómputo del 30% de población, para garantizar un único criterio objetivo, se ha determinado que **la población existente será la correspondiente al padrón municipal de habitantes, en el momento de la aprobación inicial del plan.** Y, a continuación, el incremento se mide por la capacidad residencial que prevea el planeamiento para los próximos ocho años, **en viviendas ubicadas en suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable ordenado y sectorizado**, estimando el tamaño medio de los hogares en función de los datos establecidos por el Instituto Nacional de Estadística o el Instituto de Estadística de Andalucía. Y todo ello porque, tanto el suelo urbanizable como el suelo urbano no consolidado, no tienen dotaciones y equipamientos ya construidos. Y es, para ese crecimiento de población, para el que hay que prever todo los servicios. En fin, **el dimensionamiento del incremento propuesto deberá justificarse mediante el estudio de demanda, de viviendas, que responda a las determinaciones exigidas en el artículo 9 —recordarán, el 9 c) de la Ley de Ordenación Urbanística—, que tiene que tener en cuenta el nivel de renta de la población y las necesidades reales, para atenderlas en función de sus características sociales y su nivel económico. Este criterio es para dar respuesta a las necesidades de vivienda de los vecinos del municipio**."*

DECRETO 309/2010, de 15 de junio, por el que se modifica el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.
Tres. El artículo 27 queda redactado como sigue:...
6. El Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que prevea la implantación de campos de interés turístico o, en ausencia de dicha previsión, el Acuerdo de Consejo de Gobierno que apruebe la declaración de interés turístico de un campo de golf, podrán modular los criterios de crecimiento establecidos en la norma 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en función de las circunstancias de índole territorial que concurran.

[6] **Nota 6. Justificación. Crecimiento.**

TRLS Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.
1. ...El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.
LOUA Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.
1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:
a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.
b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.
b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.....

LOUA. Artículo 9. Objeto.
En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben:
C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos **de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población...."**

POTAUS Artículo 50. Determinaciones sobre el uso residencial. (D)
2. A estos efectos, los instrumentos de planeamiento incorporarán estudios sobre las demandas de vivienda de su población, diferenciadas según sus condiciones económicas y demográficas. Dichos estudios adoptarán parámetros estadísticos oficiales, contrastados, realistas y adaptados a la trayectoria de la última década.

[7] **Decreto 43/2008**
Artículo 12. Condiciones urbanísticas de ordenación.

1. La ordenación de la actuación deberá garantizar la independencia física y la autonomía funcional del campo de golf respecto de los otros usos complementarios y compatibles, así como de los suelos urbanos y urbanizables colindantes, asegurando que la actividad deportiva se ejercite en condiciones de seguridad y en un entorno natural de calidad ambiental.

Artículo 19. Prescripciones relacionadas con el diseño de las construcciones, edificaciones e instalaciones...
2. Las construcciones, edificaciones o demás instalaciones comprendidas en el ámbito deberán ubicarse de forma que se garantice la autonomía funcional e independiente del campo de golf y no interfiera en la práctica deportiva ni en la calidad paisajística de la instalación.

8 **LOUA Artículo 9. Objeto.**
En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben:
A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:
d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural.

LOUA A rtículo 52. Régimen del suelo no urbanizable.
6. Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenaci.n Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberín en todo caso:
a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado; adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Decreto 43/2008 . Artículo 11. Condiciones urbanísticas para la implantación de campos de golf.
3. En los campos que se implanten en suelo no urbanizable deberá quedar garantizada la condición de aislada de la actuación y que con la misma no se induce a la formación de nuevos asentamientos de conformidad con el artículo 52.6.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

9 **Decreto 43/2008 Artículo 27. Parámetros urbanísticos de los campos de golf de Interés Turístico.**
4. En el supuesto de cese del uso del campo de golf, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.2 del presente Decreto, el Plan General contemplará la obligatoriedad de la integración de estos terrenos en el Sistema General de espacios libres a través del correspondiente proceso de revisión, total o parcial, del planeamiento general.

10 **Nota 10. Idoneidad de los Sistemas Generales**

POTAUS Artículo 49. Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos. (D).
2. Los instrumentos de planeamiento general ordenarán las nuevas extensiones urbanas con los siguientes criterios:
b) Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y**, en general, a los usos de interés económico y social.**

LOUA Artículo 10. Determinaciones.
1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, ... La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:
A) En todos los municipios:
c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. ..

LOUA Artículo 9. Objeto.
En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben:...
E) **Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos,** así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. **La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad.** Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.

11 **Nota 11 Plusvalías**

Constitución Española. Artículo 47. ...
Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.**...**

TRLS Artículo 3. **Ordenación del territorio y ordenación urbanística.**
2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:...
b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación ...
LOUA Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.
1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:
g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística...