



Régimen jurídico de los campos de golf

“Golf y Medio Ambiente constituyen dos realidades que no pueden desligarse y, por supuesto, no están enfrentados”

Fotos: Steve Uzell y Costa Adeje



La construcción y explotación de los campos de golf está sujeta a diversos requisitos legales. Entre estos requisitos merecen destacarse aquellos que vienen impuestos por la normativa ambiental y urbanística por cuanto son los que, a priori, parecen plantear mayores dificultades.

En primer lugar, y por lo que se refiere a la vertiente ambiental del asunto, debe partirse de la idea de que golf y medio ambiente constituyen dos realidades que no pueden desligarse. Aunque en ocasiones se han tratado de enfrentar ambas ideas, lo cierto es que la normativa más reciente (i.e. la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo integral sostenible en las Illes Balears o el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía) integra la variable ambiental a lo largo de todo su articulado.

Construcciones y explotaciones sostenibles

Tanto es así que hoy podemos afirmar que un proyecto de construcción y explotación de un campo de golf no puede salir adelante si no es sostenible y contempla la variable ambiental.

Si hay que destacar un aspecto medioambiental que juega un papel protagonista en la construcción y explotación de campos de golf en España, éste es el agua. La escasez de este recurso y las necesidades hídricas de los campos han

determinado que la normativa autonómica que se ha ocupado de la materia, como es el caso de Ley balear 4/2008, el Decreto andaluz 43/2008, antes citados, o de la Ley valenciana 9/2006, de 5 de diciembre, de campos de golf, incentiven la reutilización de las aguas depuradas para riego, lo que habrá de realizarse conforme a lo previsto en el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre que regula, a nivel estatal, esta materia. Además, se prevén medidas diversas para conseguir un uso eficiente del agua destinada al riego.

Pero junto al agua, existen otros elementos del medio ambiente que deben considerarse a la hora de enfrentarse a un proyecto de construcción de un campo de golf en España. Así, por ejemplo, se deberá conocer cuál es el estado de los suelos para evitar sorpresas derivadas de la presencia de contaminación y se tendrá que compatibilizar la construcción del campo con la preservación de los espacios y especies que requieran algún tipo de protección ambiental, con sujeción a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de patrimonio natural y biodiversidad y a la normativa autonómica que regule esta materia.

En cualquier caso, la sujeción de este tipo de proyectos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental o a otras figuras de evaluación ambiental previsto en las distintas normas autonómicas (como es el caso, por ejemplo, de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de evaluación ambiental de Castilla-La Mancha, o la Ley madrileña

2/20023, de 19 de junio, de evaluación ambiental) o, en determinados casos, en la normativa estatal, debe suponer que cualesquiera aspectos ambientales que puedan afectar al proyecto en cuestión deban ser suficientemente valorados.

Condicionantes para la implantación

Ahora bien, no son sólo ambientales los condicionantes que afectan a la implantación de este tipo de proyectos en España. El desarrollo de un campo de golf conlleva una utilización concreta (y podríamos decir considerable) del territorio. En ese sentido, la posibilidad y los términos en los que dicha implantación pueda tener lugar dependerá del régimen urbanístico concreto del suelo donde se proyecte.

A este respecto, es importante tener en cuenta que el régimen urbanístico del suelo no es uniforme en todo el territorio nacional. De conformidad con nuestro marco constitucional de distribución de competencias, son las comunidades autónomas las que tienen atribuidas la potestad de legislar en materia de urbanismo. De esta manera, el régimen urbanístico de los suelos dentro del territorio nacional vendrá primariamente definido por las diferentes normas urbanísticas autonómicas aunque también, en aspectos básicos, por la normativa estatal de suelo (Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo), al tener el Estado competencias para establecer las



Es importante tener en cuenta que el régimen urbanístico del suelo no es uniforme en todo el territorio nacional



En la normativa actual se prevén medidas diversas para conseguir un uso eficiente del agua destinada al riego



condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo.

En términos generales, los campos de golf podrían ejecutarse en suelos no urbanizables o rústicos, con las limitaciones y condicionantes que pudieran establecer las correspondientes legislaciones urbanísticas autonómicas y, por derivación, los instrumentos de planificación territorial y urbanística.

Dichas implantaciones en suelo no urbanizable, en cuanto conllevan un aprovechamiento extraordinario -estos es, un aprovechamiento privado no vinculado a su explotación primaria-, suelen requerir el pago de un canon o prestación compensatoria y la presentación de avales que garanticen la restitución de los terrenos a su situación originaria una vez expire el plazo de vigencia de la correspondiente autorización.

Dichas implantaciones en suelo rústico excluyen, sin embargo, cualquier posibi-

lidad de desarrollo urbanístico residencial vinculado al campo de golf (es incompatible la creación de núcleos de población con el régimen legal de estos suelos). Esta limitación dificulta seriamente la posibilidad de implantar este tipo de proyectos deportivos en suelo no urbanizable salvo que el campo sea sostenible per se al existir una masa social que juega al golf y que va a poder mantenerlo en perfectas condiciones, incluidas las ambientales.

Otras clasificaciones de terreno

Los campos de golf también pueden desarrollarse en suelos clasificados como urbanizables. En estos casos, la calificación de dichos terrenos normalmente será la de equipamientos deportivos privados y, en términos generales, podrán vincularse a los mismos desarrollos residenciales (advirtase, sin embargo, de la existencia de normativa autonómica -como es el caso de la andaluza - que con carácter general no permite la inclusión de campos de golf dentro de sectores residenciales).

Su implantación y explotación efectiva quedará supeditada al cumplimiento de los deberes legales inherentes al régimen jurídico propio del suelo urbanizable (cesión a la Administración actuante del suelo destinado a viales y dotaciones públicas, equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios, ejecución de la urbanización del sector, etc.).

Es importante tener en cuenta que, tal y como apuntábamos anteriormente, algunas Comunidades Autónomas han dictado normas específicas para regular, desde una perspectiva multidisciplinar, la implantación de campos de golf dentro de sus respectivos ámbitos territoriales.



Ámbitos de decisión

Muchas de estas normas recogen en su articulado determinaciones concretas de naturaleza urbanística que restringen el ámbito de decisión de los promotores y de discrecionalidad de las Administraciones (en el marco de sus competencias urbanísticas) a la hora de definir las características de los campos de golf y los usos compatibles o complementarios de este tipo de equipamientos deportivos.

De esta manera, por ejemplo, la legislación valenciana en materia de campos de golf (Ley 9/2006, de 5 de diciembre, de campos de

golf) establece la superficie mínima de los campos de golf atendiendo al número de hoyos (artículo 21.3) y define aquellos usos que se consideran incompatibles con estos equipamientos así como los complementarios y compatibles, limitando su superficie e intensidad edificatoria (artículos 4 y 13). Previsiones similares se contemplan en la normativa andaluza en materia de campos de golf (Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía).

Las anteriores líneas no son más que

unas pinceladas relativas a algunos aspectos ambientales y urbanísticos que deben considerarse a la hora de comenzar un proyecto de construcción y explotación de un campo de golf. Resultará, como es obvio, necesario un adecuado asesoramiento, ajustado al caso concreto, para afrontar adecuadamente estos aspectos y conseguir que el campo se construya respetando la normativa ambiental y urbanística que le resulta aplicable. ✓

*Guillermina Yanguas
y Antonio Gómez
Abogado Uría Menéndez
gym@uria.com y ant@uria.com*