



CURSO/GUÍA PRÁCTICA GOLF INMOBILIARIO.

TURISMO INMOBILIARIO Y URBANISMO MEDIOAMBIENTAL.



Índice

PARTE PRIMERA.

Golf: motor de la economía y del turismo de calidad.

Capítulo 1. Golf y turismo inmobiliario.

1. Turismo de golf y economía
2. Ingresos procedentes del golf.
3. Campos de golf y empleo.
4. Turismo del Golf.
5. Ventajas del desarrollo del turismo de golf.
6. Hay turismo de golf cuando hay varios campos cerca.
7. Golf = turismo de calidad.

TALLER DE TRABAJO.

¿Por qué el Golf en España es cosa de promotoras? El 90% de los campos de golf que se desarrollan en España son promovidos por inmobiliarias.

TALLER DE TRABAJO

¿Cómo obtener beneficios de un campo de golf tras la comercialización de las viviendas? La salida del promotor inmobiliario optimizando el retorno de la inversión.

TALLER DE TRABAJO.

¿Por qué crecen a un 30% anual las promociones de vivienda asociadas al golf?

TALLER DE TRABAJO

Simbiosis entre el golf y el inmobiliario.

1. Inversión inmobiliaria directa (promoción residencial con golf).
2. Inversión inmobiliaria indirecta (promoción residencial cercana a golf).
3. Revalorización de viviendas en función de su cercanía a un campo de golf.
4. Estrategias para la optimización del golf inmobiliario.
¿Por qué vincular una promoción residencial al golf?
Relación equilibrada del golf inmobiliario.
5. Planificación y creación de valor de un proyecto inmobiliario con golf.
 - a. Fase de planificación
 - b. Fase de desarrollo.
 - c. Fase de operación.

TALLER DE TRABAJO.

El golf un fenómeno social que mueve millones.

TALLER DE TRABAJO.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

La oferta del golf en España

TALLER DE TRABAJO

Turismo y negocio hotelero.

TALLER DE TRABAJO

Hoteles y golf.

1. Hoteles y golf en España.
2. Inversión hotelera con golf en Sudamérica.

CHECK-LIST

¿Cómo ordenar todos los elementos inmobiliarios que componen un resort en torno a un campo de golf?

¿Cómo se define un máster plan para alcanzar el equilibrio entre el campo de golf y el beneficio inmobiliario?

Capítulo 2. Regulación autonómica de los campos de Golf.

Andalucía.

Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 40 Campos de golf de interés turístico

Orden de 13 de marzo de 2012, por la que se desarrolla el procedimiento para obtener la declaración de campos de golf de interés turístico en Andalucía.

1. Procedimiento para la obtención de la declaración de interés turístico de aquellos proyectos de campos de golf.
2. Concepto y características de los campos de golf de interés turístico
3. Procedimiento
4. Documentación
5. Informes técnicos sectoriales
 - Informe de incidencia territorial.
 - Informe sobre las determinaciones medioambientales.
 - Informe turístico.
 - Informe deportivo.
 - Informe urbanístico.
 - Informe de la Comisión Técnica de Calificación

6. Alcance y efectos de la declaración para los municipios afectados.

Decreto 43/2008, de 12 de febrero de 2008, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía

- 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.

Acuerdo de 12 de marzo de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se delega en el Consejero de Turismo y Comercio el ejercicio de las competencias relativas a la revisión de oficio de actos presuntos producidos como consecuencia de la aplicación del silencio administrativo positivo, en los

procedimientos de declaración de campos de golf de interés turístico, que pudieran ser contrarios al ordenamiento jurídico.

Resolución de 15 de octubre de 2013, de la Secretaría General para el Turismo, por la que se somete a información pública el Proyecto de Decreto por el que se modifica el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf en Andalucía.

TALLER DE TRABAJO

Evolución histórica del Golf en Andalucía.

TALLER DE TRABAJO.

Mijas: el valle del golf.

TALLER DE TRABAJO

Informe sobre el efecto del Golf en el Turismo de Andalucía.

TALLER DE TRABAJO

Ejemplos de promociones inmobiliarias con golf.

Campo de golf sin urbanización.

Campo de golf con urbanización directa.

Campo de golf con urbanización indirecta.

Campo de golf con urbanización directa e indirecta.

TALLER DE TRABAJO

El golf inmobiliario tras el Decreto 43/2008, de 12 de febrero de 2008, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

1. La orientación del golf hacia la actividad inmobiliaria.

2. Decreto 43/2008, de 12 de febrero de 2008, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía y sus ventajas para los promotores inmobiliarios.

Baleares.

El golf inmobiliario en la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears.

Navarra

Decreto foral 128/1992

Decreto foral 128/1992, de 30 de marzo, por el que se regulan las condiciones territoriales y urbanísticas para la implantación de campos de golf en el ámbito de la comunidad foral de Navarra.

Comunidad Valenciana.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana.

PARTE SEGUNDA.

Aspectos técnicos.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

Capítulo 3. ¿Qué es un campo de golf?

1. Concepto y características técnicas.
2. Campo de golf: finca agrícola en que se cultiva una pradera.
3. El adecuado diseño de un campo de golf.
4. Clasificación de los campos de golf.
5. Los pequeños campos de golf.

TALLER DE TRABAJO

Los campos de golf y la normativa medioambiental.

TALLER DE TRABAJO

Un buen ejemplo: el Plan Director de los campos de golf de Cataluña.

TALLER DE TRABAJO

El diseño de los Campos de Golf

El centro de golf

El campo de 9 hoyos

El campo de 18 hoyos

El campo de 27 hoyos, 36

Master Plan

Proyecto Básico

Proyecto de Ejecución

Dirección de Obra

Capítulo 4. Estudios preliminares de un campo de golf.

1. ¿Dónde?
 - a. Localización.
 - b. Estudio climatológico
 - c. Características edafológicas
 - d. Agua.
 - e. Calificación urbanística del suelo.
2. Análisis preliminar de las obras que precisa el terreno.
3. Recomendaciones USGA

Capítulo 5. Los campos de golf en cuatro etapas.

1. Planificación, diseño, construcción y mantenimiento
2. Estudio previo de viabilidad de un campo de golf.
 - a. Análisis social de la zona.
 - b. Análisis de zona y localización.
 - c. Business Plan de un campo de golf.
3. La fase definitiva: la construcción.

4. Mantenimiento de un campo de golf.

Capítulo 6. Informe económico de una inversión en un campo de golf.

1. Coste de construcción.
2. Coste de explotación y mantenimiento.

CHECK-LIST

Cómo comercializar proyectos de campos de golf para asegurar el negocio inmobiliario.

Características de la oferta diferenciada que ofrece este producto.

El golf como promotor del desarrollo residencial.

Factores determinantes de la viabilidad de un resort de golf.

Cómo ordenar los diferentes elementos que componen un resort en

Formulas de financiación de los campos de golf

El papel de los financiadores y promotores en la gestión de los campos

Futuro del negocio inmobiliario en campos de golf

Capítulo 7. La gestión profesionalizada del golf: calidad en la gestión de los campos de golf.

CHECK-LIST

Aspectos técnicos de la creación y gestión de un campo de golf. Desarrolle las circunstancias esenciales de tipo técnico.

Urbanismo y turismo residencial vinculado a ofertas deportivas y de ocio cualificadas. Convenza a un ayuntamiento de que se está convirtiendo en turística la FRANJA INTERIOR no costera.

PARTE TERCERA.

Golf y urbanismo medioambiental.

Capítulo 8. Informes de incidencia ambiental y planeamiento urbanístico.

1. Repercusiones ambientales de los planes de urbanismo sobre el territorio
2. Fases de evaluación.
 - a. Fase de planeamiento.
 - b. En la fase de urbanización.
 - c. Fase de explotación.
3. Indicadores de impacto

TALLER DE TRABAJO.

El régimen jurídico del golf desde la perspectiva urbanística. El golf en suelo urbanizable.

CHECK-LIST

El diseño de los campos de golf. Desarrolle las condiciones esenciales para elegir un determinado lugar.

La implantación de campos de golf desde la perspectiva ambiental.

La ubicación de los proyectos en suelo no urbanizable vinculado al litoral y zonas protegidas. Desarrolle la importancia de la evaluación de impacto ambiental y el porqué de la misma.

Capítulo 9. Planeamiento urbanístico y desarrollo de los campos de golf.

1. Perspectiva turístico-urbanística.
2. ¿Son los campos de golf una utilidad pública o de interés social?
3. El emplazamiento en el medio rural
4. La normativa deportiva también afecta a los campos de golf.
5. Especialidades en las fases urbanísticas en el desarrollo de un campo de golf.

TALLER DE TRABAJO.

Tramitación de un expediente administrativo para la instalación del campo de golf.

TALLER DE TRABAJO

Convenio urbanístico para desarrollo del sector urbanizable según modificación del plan general de ordenación para permitir un campo de golf.

El ayuntamiento me regala una parcela de “suelo contaminado” si hago un campo de Golf. ¿Qué hago?

1. Imprescindible antes de ceder, adquirir, comprar o vender suelo contaminado.
2. Imprescindible antes financiar una operación inmobiliaria en suelo contaminado.
3. Fases técnicas de una “due diligence” medioambiental.

CHECK-LIST

Desarrolle un supuesto con diferentes alternativas en suelo rústico y su desarrollo urbanístico para recalificación parcial con cálculos empresariales de edificabilidad y de proyectos.

El régimen jurídico del golf desde la perspectiva urbanística. ¿En qué afectan las normas específicas autonómicas del golf a las leyes de urbanismo?

Gestión urbanística de los campos de golf. ¿Qué ventajas e inconvenientes tiene el golf para poder recalificar?

Capítulo 10. Informes de incidencia ambiental y planeamiento urbanístico.

1. Repercusiones ambientales de los planes de urbanismo sobre el territorio
2. Fases de evaluación.
 - a. Fase de planeamiento.
 - b. En la fase de urbanización.
 - c. Fase de explotación.
3. Indicadores de impacto

TALLER DE TRABAJO

Antes de promover, encargar un plan de gestión medioambiental.

TALLER DE TRABAJO

Certificados medioambientales del golf.

1. Certificados medioambientales del golf.

GEO
ISO 14001
EMAS
AUDUBON

2. ISO 14001 y golf sostenible

3. Ventajas de los certificados “Sistema de Gestión Ambiental ISO 14001” “GEO Certified Golf Course” y el sello “Audubon Certified”.

PARTE CUARTA

Golf y medio ambiente.

Capítulo 11. Sin agua no hay golf: optimización de los recursos hídricos

- 1. Consumo y origen del agua.**
- 2. Utilización de aguas residuales en los campos de golf.**
- 3. Impacto ambiental de los campos de golf y el efecto en los recursos hídricos.**
- 4. El mayor problema: la mala ubicación.**

TALLER DE TRABAJO

El riego de los campos de golf y la normativa de aguas.

TALLER DE TRABAJO

El adecuado uso de aguas subterráneas para campos de golf.

Capítulo 12. Impactos ambientales generados durante la construcción del campo de golf.

Capítulo 13. Fertilización

Capítulo 14. Ecoauditoría: Verificación y Control.

Capítulo 15. Criterios medioambientales para el mantenimiento.

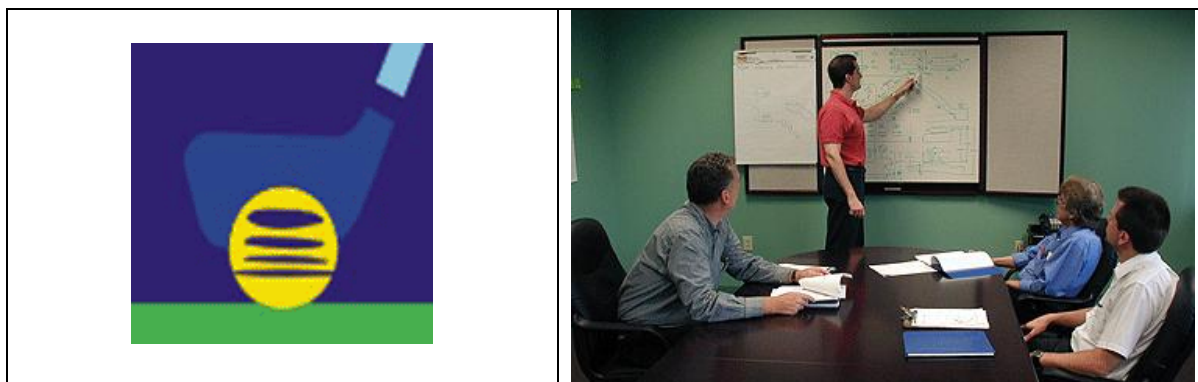
TALLER DE TRABAJO.

Gestión ambiental en instalaciones de golf.

PARTE PRIMERA.

Golf: motor de la economía y del turismo de calidad.

Capítulo 1. Golf y turismo inmobiliario.



1. Turismo de golf y economía