



CURSO/GUÍA PRÁCTICA GOLF INMOBILIARIO

TURISMO INMOBILIARIO Y URBANISMO MEDIOAMBIENTAL





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	9
PARTE PRIMERA.	10
Golf: motor de la economía y del turismo de calidad.	10
Capítulo 1. Golf y turismo inmobiliario.	10
1. Turismo de golf y economía	10
2. Ingresos procedentes del golf.	12
3. Campos de golf y empleo.	19
4. Turismo del Golf.	22
5. Ventajas del desarrollo del turismo de golf.	23
6. Hay turismo de golf cuando hay varios campos cerca.	25
7. Golf = turismo de calidad.	28
TALLER DE TRABAJO.	30
¿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.	30
TALLER DE TRABAJO	32
¿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.	32
TALLER DE TRABAJO.	35
¿Por qué crecen a un 30% anual las promociones de vivienda asociadas al golf?	35
TALLER DE TRABAJO	38
Simbiosis entre el golf y el inmobiliario.	38
1. Inversión inmobiliaria directa (promoción residencial con golf).	38
2. Inversión inmobiliaria indirecta (promoción residencial cercana a golf).	38
3. Revalorización de viviendas en función de su cercanía a un campo de golf.	38
4. Estrategias para la optimización del golf inmobiliario.	39
¿Por qué vincular una promoción residencial al golf?	39
Relación equilibrada del golf inmobiliario.	39
5. Planificación y creación de valor de un proyecto inmobiliario con golf.	40
a. Fase de planificación	40
b. Fase de desarrollo.	41
c. Fase de operación.	42
TALLER DE TRABAJO.	66
El golf un fenómeno social que mueve millones.	66
TALLER DE TRABAJO.	71
La oferta del golf en España	71
TALLER DE TRABAJO	76
Turismo y negocio hotelero.	76



TALLER DE TRABAJO	86
Hoteles y golf.	86
1. Hoteles y golf en España.	86
2. Inversión hotelera con golf en Sudamérica.	86
CHECK-LIST	89
¿Cómo ordenar todos los elementos inmobiliarios que componen un resort en torno a un campo de golf?	89
¿Cómo se define un máster plan para alcanzar el equilibrio entre el campo de golf y el beneficio inmobiliario?	89
Capítulo 2. Regulación autonómica de los campos de Golf.	90
Andalucía.	90
Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	90
Artículo 40 Campos de golf de interés turístico	90
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.	92
1. Procedimiento para la obtención de la declaración de interés turístico de aquellos proyectos de campos de golf.	92
2. Concepto y características de los campos de golf de interés turístico	93
3. Procedimiento	93
4. Documentación	94
5. Informes técnicos sectoriales	95
Informe de incidencia territorial.	96
Informe sobre las determinaciones medioambientales.	96
Informe turístico.	96
Informe deportivo.	97
Informe urbanístico.	97
Informe de la Comisión Técnica de Calificación	97
6. Alcance y efectos de la declaración para los municipios afectados.	98
Decreto 43/2008, de 12 de febrero de 2008, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía	99
• 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.	99
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.	104
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.	105
TALLER DE TRABAJO	107
Evolución histórica del Golf en Andalucía.	107



TALLER DE TRABAJO.	128
Mijas: el valle del golf.	128
TALLER DE TRABAJO	131
Informe sobre el efecto del Golf en el Turismo de Andalucía.	131
TALLER DE TRABAJO	155
Ejemplos de promociones inmobiliarias con golf.	155
Campo de golf sin urbanización.	155
Campo de golf con urbanización directa.	155
Campo de golf con urbanización indirecta.	155
Campo de golf con urbanización directa e indirecta.	155
TALLER DE TRABAJO	184
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.	184
1. La orientación del golf hacia la actividad inmobiliaria.	184
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.	184
Baleares.	204
El golf inmobiliario en la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears.	204
Navarra	206
Decreto foral 128/1992	206
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.	206
Comunidad Valenciana.	212
La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.	212
Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana.	213
PARTE SEGUNDA.	224
Aspectos técnicos.	224
Capítulo 3. ¿Qué es un campo de golf?	224
1. Concepto y características técnicas.	224
2. Campo de golf: finca agrícola en que se cultiva una pradera.	225
3. El adecuado diseño de un campo de golf.	227
4. Clasificación de los campos de golf.	232
5. Los pequeños campos de golf.	238
TALLER DE TRABAJO	241
Los campos de golf y la normativa medioambiental.	241
TALLER DE TRABAJO	243



Un buen ejemplo: el Plan Director de los campos de golf de Cataluña. _____	243
TALLER DE TRABAJO _____	246
El diseño de los Campos de Golf _____	246
El centro de golf _____	246
El campo de 9 hoyos _____	246
El campo de 18 hoyos _____	246
El campo de 27 hoyos, 36 _____	246
Master Plan _____	246
Proyecto Básico _____	246
Proyecto de Ejecución _____	246
Dirección de Obra _____	246
Capítulo 4. Estudios preliminares de un campo de golf. _____	321
1. ¿Dónde? _____	321
a. Localización. _____	321
b. Estudio climatológico _____	321
c. Características edafológicas _____	321
d. Agua. _____	322
e. Calificación urbanística del suelo. _____	322
2. Análisis preliminar de las obras que precisa el terrero. _____	323
3. Recomendaciones USGA _____	327
Capítulo 5. Los campos de golf en cuatro etapas. _____	343
1. Planificación, diseño, construcción y mantenimiento _____	343
2. Estudio previo de viabilidad de un campo de golf. _____	345
a. Análisis social de la zona. _____	345
b. Análisis de zona y localización. _____	346
c. Business Plan de un campo de golf. _____	349
3. La fase definitiva: la construcción. _____	358
4. Mantenimiento de un campo de golf. _____	365
Capítulo 6. Informe económico de una inversión en un campo de golf. _____	371
1. Coste de construcción. _____	371
2. Coste de explotación y mantenimiento. _____	373
CHECK-LIST _____	375
Cómo comercializar proyectos de campos de golf para asegurar el negocio inmobiliario. _____	375
Características de la oferta diferenciada que ofrece este producto. _____	375
El golf como promotor del desarrollo residencial. _____	375
Factores determinantes de la viabilidad de un resort de golf. _____	375
Cómo ordenar los diferentes elementos que componen un resort en _____	375
Formulas de financiación de los campos de golf _____	375
El papel de los financiadores y promotores en la gestión de los campos _____	375
Futuro del negocio inmobiliario en campos de golf _____	375



Capítulo 7. La gestión profesionalizada del golf: calidad en la gestión de los campos de golf.	376
CHECK-LIST	379
Aspectos técnicos de la creación y gestión de un campo de golf. Desarrolle las circunstancias esenciales de tipo técnico.	379
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.	379
PARTE TERCERA.	380
Golf y urbanismo medioambiental.	380
Capítulo 8. Informes de incidencia ambiental y planeamiento urbanístico.	380
1. Repercusiones ambientales de los planes de urbanismo sobre el territorio	380
2. Fases de evaluación.	380
a. Fase de planeamiento.	381
b. En la fase de urbanización.	381
c. Fase de explotación.	381
3. Indicadores de impacto	381
TALLER DE TRABAJO.	385
El régimen jurídico del golf desde la perspectiva urbanística. El golf en suelo urbanizable.	385
CHECK-LIST	393
El diseño de los campos de golf. Desarrolle las condiciones esenciales para elegir un determinado lugar.	393
La implantación de campos de golf desde la perspectiva ambiental.	393
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.	393
Capítulo 9. Planeamiento urbanístico y desarrollo de los campos de golf.	394
1. Perspectiva turístico-urbanística.	394
2. ¿Son los campos de golf una utilidad pública o de interés social?	395
3. El emplazamiento en el medio rural	397
4. La normativa deportiva también afecta a los campos de golf.	398
5. Especialidades en las fases urbanísticas en el desarrollo de un campo de golf.	399
TALLER DE TRABAJO.	401
Tramitación de un expediente administrativo para la instalación del campo de golf.	401
TALLER DE TRABAJO	403
Convenio urbanístico para desarrollo del sector urbanizable según modificación del plan general de ordenación para permitir un campo de golf.	403
El ayuntamiento me regala una parcela de "suelo contaminado" si hago un campo de Golf. ¿Qué hago?	413
1. Imprescindible antes de ceder, adquirir, comprar o vender suelo contaminado.	413
2. Imprescindible antes financiar una operación inmobiliaria en suelo contaminado.	414



3. Fases técnicas de una "due diligence" medioambiental.	415
CHECK-LIST	417
Desarrolle un supuesto con diferentes alternativas en suelo rústico y su desarrollo urbanístico para recalificación parcial con cálculos empresariales de edificabilidad y de proyectos.	417
El régimen jurídico del golf desde la perspectiva urbanística. ¿En qué afectan las normas específicas autonómicas del golf a las leyes de urbanismo?	417
Gestión urbanística de los campos de golf. ¿Qué ventajas e inconvenientes tiene el golf para poder recalificar?	417
Capítulo 10. Informes de incidencia ambiental y planeamiento urbanístico.	418
1. Repercusiones ambientales de los planes de urbanismo sobre el territorio	418
2. Fases de evaluación.	418
a. Fase de planeamiento.	419
b. En la fase de urbanización.	419
c. Fase de explotación.	419
3. Indicadores de impacto	419
TALLER DE TRABAJO	426
Antes de promover, encargar un plan de gestión medioambiental.	426
TALLER DE TRABAJO	428
Certificados medioambientales del golf.	428
1. Certificados medioambientales del golf.	428
GEO	428
ISO 14001	428
EMAS	428
AUDUBON	429
2. ISO 14001 y golf sostenible	429
3. Ventajas de los certificados "Sistema de Gestión Ambiental ISO 14001" "GEO Certified Golf Course" y el sello "Audubon Certified".	431
PARTE CUARTA	438
Golf y medio ambiente.	438
Capítulo 11. Sin agua no hay golf: optimización de los recursos hídricos	438
1. Consumo y origen del agua.	440
2. Utilización de aguas residuales en los campos de golf.	445
3. Impacto ambiental de los campos de golf y el efecto en los recursos hídricos.	448
4. El mayor problema: la mala ubicación.	452
TALLER DE TRABAJO	456
El riego de los campos de golf y la normativa de aguas.	456
TALLER DE TRABAJO	460
El adecuado uso de aguas subterráneas para campos de golf.	460
Capítulo 12. Impactos ambientales generados durante la construcción del campo de golf.	469
Capítulo 13. Fertilización	473

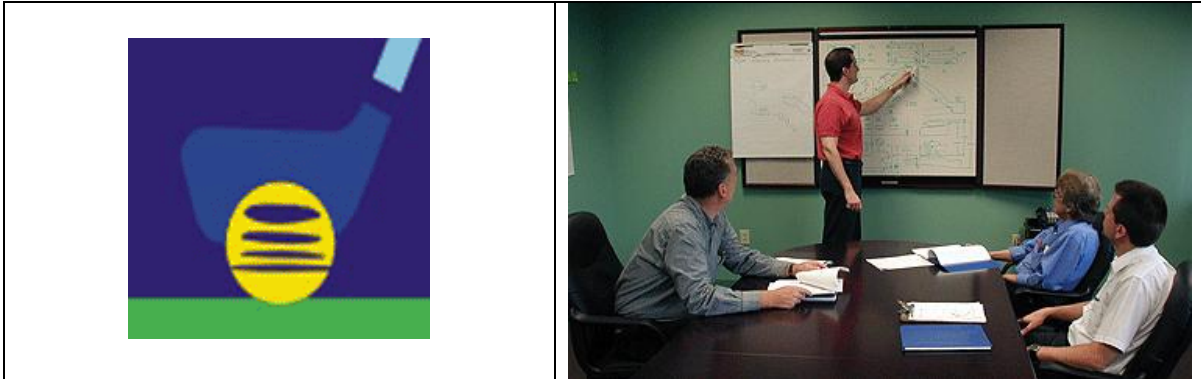


Capítulo 14. Ecoauditoría: Verificación y Control. _____	478
Capítulo 15. Criterios medioambientales para el mantenimiento. _____	480
TALLER DE TRABAJO. _____	486
Gestión ambiental en instalaciones de golf. _____	486





¿QUÉ APRENDERÁ?



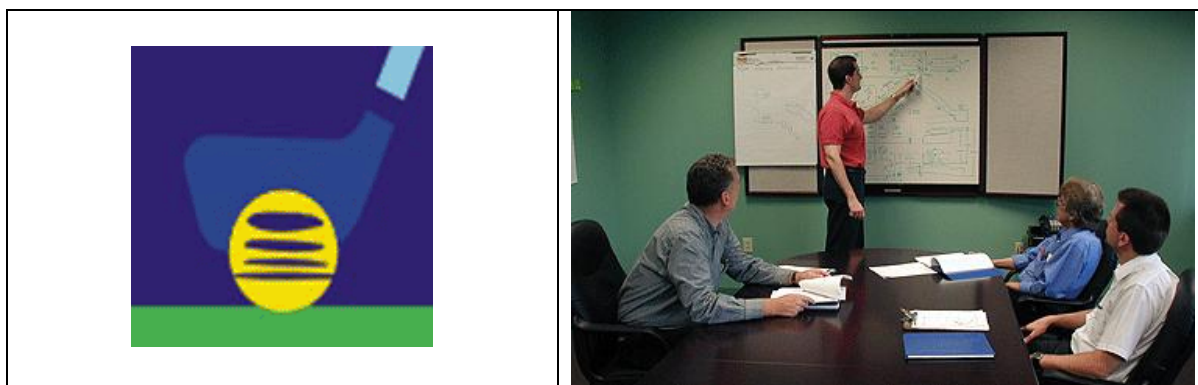
- **Golf y turismo inmobiliario. Urbanizaciones con golf.**
- **¿Por qué vincular una promoción residencial al golf?**
- **Planificación y creación de valor de un proyecto inmobiliario con golf.**
- **Legislación de los campos de golf.**
- **Los campos de golf y la normativa medioambiental.**
- **El diseño de los Campos 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