

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Resolución de 16 de enero de 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 11 de diciembre de 2024, que ordena proceder al registro y publicación de la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Mijas».*

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 11/12/2024, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Mijas relativa a la implantación de un campo de golf de Interés Turístico, Sector SUO-R15 “Valle del Golf Resort”», tras quedar acreditada la subsanación de las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9 de mayo de 2024 (MA/01/2024); de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

Se ha procedido a la inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 16/12/2024 en el núm. 10304 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Mijas con fecha 14/01/2025 su inscripción en el Registro Municipal el 23/12/2024 (número de asiento 6/2024).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 11/12/2024, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Mijas relativa a la implantación de un campo de golf de Interés Turístico, Sector SUO-R15 “Valle del Golf Resort”» (Anexo I).
- Acuerdo de CTOTU de 09/05/2024 (Expediente EM-MI-175)(Anexo II).
- Normativa Urbanística (Anexo III).
- Fichas Urbanísticas (Anexo IV).

#### ANEXO I

Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Mijas relativa a la implantación de un campo de golf de Interés Turístico, Sector SUO-R15 “Valle del Golf Resort”».

Expediente: EM-MI-175.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la sesión de 9 de mayo de 2024 (MA/01/2024), por el que se aprueba definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la «Modificación del PGOU de Mijas relativa a la implantación de un campo de golf de Interés Turístico, Sector SUO-R15 “Valle del Golf Resort”, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se han hecho referencia en el apartado “Fundamentos Jurídicos.-III.-Valoración” de este acuerdo», se dicta resolución en los siguientes términos:

00314251

## ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 9 de mayo de 2024, en sesión MA.1.2024, la CTOTU acordó aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la «Modificación del PGOU de Mijas relativa a la implantación de un campo de golf de Interés Turístico, Sector SUO-R15 “Valle del Golf Resort”», supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se han hecho referencia en el apartado «Fundamentos Jurídicos.-III.-Valoración» de este acuerdo. Esto es:

- Han de incorporarse en la planimetría de información las zonas de protección territorial (Parques Fluviales) de los suelos ajenos al ámbito de actuación, del mismo modo que se ha incorporado en la planimetría de ordenación, y de conformidad con el requerimiento emitido por el Servicio de Urbanismo.

- La delimitación del sector contenida en los planos de ordenación general «Planos de propuesta. Estructura general y orgánica» no coincide en la parte que linda con los Parques Fluviales ubicados al norte con la contenida en el resto de la planimetría, debiendo corregirse.

- La sección del vial tipo A (26 metros) que se establece en el plano GP.6 «Ordenación general. Alineaciones y Rasantes», así como en el apartado 2.3.1 «Sistema General SG.C-3.3 (SNU) carretera La Cala-Entrerríos» de la Memoria no se ajusta a la establecida en los planos de ordenación pormenorizada propuesta, debiendo ser el ancho del acerado de 2,00 metros en ambos márgenes en coherencia con lo establecido por dichos planos.

- Los parámetros urbanísticos que se han considerado en el informe de sostenibilidad económica difieren sensiblemente de los establecidos por la ordenación planteada, al no haberse tenido en cuenta en el mismo las modificaciones realizadas en el último documento técnico aprobado.

- El índice de la Memoria no se adecúa al contenido real del documento técnico, al contemplar documentos complementarios que ya no se aportan al haberse considerado innecesarios.

Segundo. Con fecha 14 de agosto de 2024, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Mijas acompañado de documentación referida a la Modificación de Elementos del PGOU, tras su aprobación por el pleno del Ayuntamiento en fecha 29 de mayo de 2024, al objeto de que se proceda a verificar la correcta incorporación de las subsanaciones recogidas en el Acuerdo de la CTOTU, en sesión MA.1.2024 celebrada el 9 de mayo de 2024, con carácter previo al depósito e inscripción en el RIU autonómico y su posterior publicación en el BOJA. Tras el análisis de la documentación se remite al Ayuntamiento acuerdo de la delegada territorial de fecha de firma 18 de septiembre de 2024, en el que se insta requerir al Ayuntamiento de Mijas la subsanación de la documentación técnica aportada, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas en el informe jurídico-técnico del servicio de urbanismo de fecha 16 de septiembre de 2024, que transcribe el propio acuerdo, al no haber quedado totalmente subsanadas las deficiencias recogidas en el Acuerdo de la CTOTU de Málaga, en la sesión MA.01.2024, celebrada el 9 de mayo de 2024.

Tercero. El 4 de diciembre de 2024, tiene entrada nuevo oficio del Ayuntamiento acompañado de la documentación de la Modificación al objeto de que se proceda a verificar la correcta incorporación de las subsanaciones requeridas, tras su aprobación por el pleno del Ayuntamiento en fecha 4 de noviembre de 2024.

Cuarto. Documentación Técnica. El contenido del documento Innovación del Texto Refundido PGOU Mijas 2013 Declaración de Interés Turístico de Campo de Golf Sector SUO-R15 «Valle del Golf Resort», en soporte digital (formato pdf), es el siguiente:

- Memoria (CSV: 15254164615552035766):
  1. Texto refundido. Memoria de ordenación estructural.
    - 1.1. Introducción.
    - 1.2. Información general.

- 1.3. Justificación de la propuesta.
- 1.4. Propuesta de ordenación.
- 1.5. Delimitación y aprovechamiento de las áreas de reparto.
- 1.6. Previsiones de programación y gestión.
2. Memoria de ordenación pormenorizada.
  - 2.1. Delimitación del sector.
  - 2.2. Marco urbanístico de referencia.
  - 2.3. Descripción de la ordenación detallada.
  - 2.4. Zonificación.
  - 2.5. Justificación de reservas dotacionales.
  - 2.6. Cesiones gratuitas y obligatorias.
  - 2.7. División en unidades de ejecución y gestión.
  - 2.8. Plan de etapas y plazos de ejecución y orden de suspensión.
  - 2.9. Infraestructuras proyectadas.
  - 2.10. Modo de ejecución de las obras de urbanización.
  - 2.11. Previsión sobre la conservación de la urbanización.
  - 2.12. Compromisos que hubiera que contraer entre la promotora, el Ayuntamiento y los futuros propietarios.
  - 2.13. Medios económicos.
  - 2.14. Ordenanzas.
  - 2.15. Certificado BREEAM Urbanismo.
  - 2.16. Cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, de accesibilidad.
  - 2.17. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI 5. Intervención de los bomberos.
  - 2.18. Informe en materia de aguas.
  - 2.19. Estudio económico y financiero.
3. Anexos (CSV: 15254165433556526640).
  - Planos (CSV: 15254165134614626206, 15254165345525015167, 15254165561775135077 y 15254165324640725132).
  - Resumen ejecutivo (CSV: 15254165350141371530).
  - Estudio ambiental estratégico (CSV: 15250327350153503034).
  - Valoración de impacto en la salud (CSV: 15250326465760202610).
  - RN2000 (CSV: 14620006134472012321).
  - Estudio acústico (CSV: 14614150127363433253).

Se aporta certificado del Secretario General del Pleno (CSV: 15250327644751045356) de fecha de firma 3 de diciembre de 2024, que diligencia debidamente la documentación.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### I. COMPETENCIA Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

A) Normativa: La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), que entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, establece en el apartado 1 de su disposición transitoria tercera que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

En cuanto a su desarrollo reglamentario, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en su disposición transitoria quinta dispone en similares términos.

En este sentido, dado que el presente procedimiento se ha iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA, procede continuar su tramitación de acuerdo a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de su iniciación.

Normativa General en materia urbanística y de ordenación del territorio:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (En adelante TRLSyRU).

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (En adelante LOUA) (Disposición Transitoria Tercera de la LISTA).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (Disposición transitoria novena de la LOUA).

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (En adelante LOTA) (Disposición Transitoria Tercera de la LISTA).

Normativa específica 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, modificado por el Decreto 309/2010, de 15 de junio (Disposición Transitoria 8.ª Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía).

- 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 (Disposición Transitoria 8.ª: Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía).

Normativa supramunicipal:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA), aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, adaptado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 (BOJA núm. 250, de 29 de diciembre de 2006).

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga (PEPMF), aprobado por Resolución de 6 de marzo de 1987, del Consejero de Obras Públicas y Transportes, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del día 25 de marzo de 1987. Normativa publicada por Resolución de 14 de febrero de 2007 de la Dirección General de Urbanismo (BOJA núm. 69, de 9 de abril de 2007).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Mijas, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) en sesión celebrada el 16/12/1999 (BOP núm. 20, de 31/01/2000). El Expediente de Cumplimiento de la Resolución de la CPOTU de 16/12/1999, aprobado en sesión celebrada el 20/12/2000 (BOP núm. 21, de 30/01/2001), y el Expediente de Cumplimiento de la Resolución de la CPOTU, aprobado en sesión celebrada el 12/04/2002 (BOP núm. 108, de 07/06/2002).

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Mijas en sesión ordinaria de fecha 26/03/2010 (Normativa publicada en BOP núm. 18, de 27/01/2011).

- Texto Refundido del PGOU de Mijas, aprobado mediante acuerdo plenario de fecha 28/11/2013 (Normativa publicada en BOP núm. 91, de 15/05/2014).

**B) Competencia:**

De acuerdo con lo establecido en los artículos 31.2.Ba) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural.

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero, y de conformidad con el artículo 10 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU). En este sentido, el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, establece en su disposición transitoria segunda relativa a los procedimientos en tramitación, que los procedimientos iniciados y no concluidos a la entrada en vigor del presente decreto seguirán su tramitación en los distintos órganos directivos que por razón de la materia asuman dichas competencias y en su disposición transitoria tercera «Órganos con competencias en ordenación del territorio y urbanismo», establece que las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente decreto y en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

El artículo 33.2.b) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

El Acuerdo de la CTOTU de 9 de mayo de 2024, por el que se aprueba definitivamente la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Mijas relativa a la implantación de un campo de golf de Interés Turístico, Sector SUO-R15 “Valle del Golf Resort”», supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se han hecho referencia en el apartado «Fundamentos Jurídicos.-III.-Valoración» de dicho acuerdo, indicando expresamente que correspondía a la Delegación Territorial la comprobación y verificación de la subsanación de las meras deficiencias señaladas, con carácter previo al registro y publicación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la resolución por la que se acuerda la publicación e inscripción del PGOU, tras la verificación de la subsanación de las deficiencias reseñadas, corresponde a la titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga.

**II. VALORACIÓN**

Una vez analizada la documentación presentada se comprueba que desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas del análisis urbanístico del documento, se emite informe con fecha 11 de diciembre de 2024, dicho informe que forma parte del expediente de tramitación, concluye que:



«Una vez analizado el documento técnico aportado de la Innovación del PGOU de Mijas con carácter de modificación relativa a la implantación de un campo de golf de Interés Turístico, Sector SUO-R15 “Valle del Golf Resort”», aprobado por la CTOTU de Málaga, el 9 de mayo de 2024 y al que se han incorporado las subsanaciones requeridas por el citado órgano y que han sido aprobadas por el pleno del Ayuntamiento con fecha 4 de noviembre de 2024, se comprueba que en el mismo han quedado subsanadas las deficiencias a las que se hacía referencia en el citado acuerdo de la CTOTU.

6. Conclusión: El acuerdo de la CTOTU de 9 de mayo de 2024, por el que se aprobó la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Mijas relativa a la implantación de un campo de golf de Interés Turístico, Sector SUO-R15 “Valle del Golf Resort”, estableció que el registro y la publicación estaba supeditado a que se subsanaran las deficiencias señaladas en el apartado “Fundamentos Jurídicos.-III.-Valoración” de dicho acuerdo.

Una vez analizada la documentación aportada por el Ayuntamiento de Mijas con fecha de 4 de diciembre de 2024, se constata que:

1.º La tramitación municipal del presente expediente y la documentación técnica del mismo se ajustan a lo establecido por la LOUA y demás normativa de general y pertinente aplicación.

2.º Verificado que han quedado subsanadas técnicamente las deficiencias a las que se hacía referencia en el acuerdo de la CTOTU de Málaga, en la sesión MA.3.2023, celebrada el 21 de diciembre de 2023, procede la emisión de la Resolución en la que se acuerde la subsanación de las deficiencias acordadas por la CTOTU».

Vistos los antecedentes expuestos, de conformidad con el Decreto 36/2014, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del informe emitido por el Servicio de urbanismo el 11/12/2024,

## R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9 de mayo de 2024 (MA/01/2024), y acordar el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento de planeamiento «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Mijas relativa a la implantación de un campo de golf de Interés Turístico, Sector SUO-R15 “Valle del Golf Resort”», una vez acreditada la subsanación de las deficiencias existentes.

Comunicándose al Ayuntamiento para su inscripción en el Registro Municipal, que debe notificar a esta Delegación, al objeto de proceder a su publicación.

2.º Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de 9 de mayo de 2024, así como la presente resolución y el contenido normativo del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con

00314251

artículo 20, párrafo 3.º, del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Delegada Territorial.

## ANEXO II

### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA.1.2024 celebrada el 9 de mayo de 2024 adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-MI-175.

Municipio: Mijas.

Asunto: Modificación de elementos del PGOU de Mijas para la implantación de Campo de Golf de Interés Turístico, Sector SUO-R15 «Valle del Golf Resort».

## A N T E C E D E N T E S

Primero. Normativa de aplicación.

- Normativa de aplicación:

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), Disposición Transitoria 3.ª, apartado 1. Dado que el presente procedimiento se ha iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA, contando con solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de fecha 29 de junio de 2020, y no consta en el expediente manifestación de voluntad del Ayuntamiento de adaptar su tramitación conforme a la misma, procede continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de su iniciación.

Normativa General en materia urbanística y de ordenación del territorio:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) (D.T.3.ª de la LISTA).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (RP) (D.T.9.ª de la LOUA).

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA) (D.T.3.ª de la LISTA).

Normativa específica 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, modificado por el Decreto 309/2010, de 15 de junio (disposición transitoria 8.ª, Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía).

- 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 (disposición transitoria 8.ª: Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía).

Normativa supramunicipal:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, adaptado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 (BOJA núm. 250, de 29 de diciembre de 2006).

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga (PEPMF), aprobado por Resolución de 6 de marzo de 1987, del Consejero de Obras Públicas y Transportes, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del día 25 de marzo de 1987. Normativa publicada por Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo (BOJA núm. 69, de 9 de abril de 2007).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Mijas, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) en sesión celebrada el 16/12/1999 (BOP núm. 20, de 31/01/2000). El Expediente de Cumplimiento de la Resolución de la CPOTU de 16/12/1999, aprobado en sesión celebrada el 20/12/2000 (BOP núm. 21, de 30/01/2001), y el Expediente de Cumplimiento de la Resolución de la CPOTU, aprobado en sesión celebrada el 12/04/2002 (BOP núm. 108, de 07/06/2002).

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Mijas en sesión ordinaria de fecha 26/03/2010 (Normativa publicada en BOP núm. 18, de 27/01/2011).

- Texto Refundido del PGOU de Mijas, aprobado mediante acuerdo plenario de fecha 28/11/2013 (Normativa publicada en BOP núm. 91, de 15/05/2014).

Segundo. Fecha de entrada y fecha de inicio del cómputo del plazo para resolver.

- Por Acuerdo del Consejo Gobierno de 16 de julio de 2019 se declara campo de golf de Interés Turístico de Andalucía el proyecto de campo de golf «Valle del Golf Resort», ubicado en el término municipal de Mijas (Málaga). Dicho acuerdo es publicado en el BOJA núm. 139, de 22 de julio de 2019.

- Con fecha 31 de octubre de 2023, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Mijas acompañado de documentación referida a la citada Modificación de elementos, al objeto de que se proceda a su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU).

- Tras el estudio de la documentación por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, se observa que el expediente se encuentra formalmente incompleto, remitiéndose requerimiento de subsanación al Ayuntamiento en fecha 14 de noviembre de 2023.

- El 4 de diciembre de 2023, tiene entrada nuevo oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación referida a la subsanación del requerimiento recibido, trasladándose el 7 de diciembre de 2023 oficio por el que se le comunica la consideración de expediente completo, a efectos del cómputo del plazo de 5 meses previsto en el art. 32.4 de la LOUA para su resolución, indicándole expresamente que dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podía formularse, por una sola vez, requerimiento para que subsanase las deficiencias o insuficiencias que presentara el expediente aportado. En este sentido se le notifica requerimiento al Ayuntamiento el mismo día.

- En fecha 5 de abril de 2024, tiene entrada nuevo oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación referida a la subsanación del requerimiento recibido tras su aprobación por el Pleno celebrado en fecha 29 de diciembre de 2023. Tras el estudio de la misma se observa que el expediente se encuentra formalmente incompleto, remitiéndose requerimiento de subsanación al Ayuntamiento con fecha 10 de abril de 2024.

- El 17 de abril de 2024, tiene entrada nuevo oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación relativa a la subsanación del último requerimiento recibido, remitiéndose por el Servicio de Urbanismo comunicación de reanudación del plazo para resolver el 23 de abril de 2024.

Tercero. Objeto y justificación.

La innovación tiene por objeto la modificación del PGOU de Mijas para la implantación del proyecto de «Valle del Golf Resort», que ha obtenido declaración de campo de golf



de Interés Turístico de Andalucía por Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 16 de julio de 2019 (BOJA núm. 139, de 22 de julio de 2019). El proyecto plantea la construcción de un campo de golf de 18 hoyos y Casa Club, una escuela de golf con tee de prácticas, un hotel de 5 estrellas con 154 habitaciones, un complejo de apartamentos turísticos con 350 apartamentos, un centro ecuestre de doma clásica que irá acompañado de un museo de carruajes y guarnicionería, así como parcelas dotacionales de equipamiento y espacios libres públicos.

Se propone el cambio de clasificación de una finca conocida como «Cortijo Los Ortejones», que cuenta con una superficie de 1.044.465 m<sup>2</sup>, una vez descontadas las superficies correspondientes a los dominios públicos hidráulicos y de carreteras, y que pasaría de estar clasificada como suelo no urbanizable de carácter natural o rural a estarlo como suelo urbanizable ordenado. El nuevo sector creado se denomina SUO.R-15 «Valle del Golf Resort», estableciéndose para el mismo un uso global turístico, y siendo sus lindes las siguientes:

- Al norte, con los cauces de los ríos Ojén y Fuengirola.
- Al sur, con sectores de suelo urbanizable del PGOU (SUP-C10 RT y SUP-C21).
- Al este, con el arroyo Tejones, con la Autopista A-7 y con terrenos de suelo no urbanizable
- Al oeste, con el arroyo Hinojal y con terrenos de suelo no urbanizable.

Se plantea también la alteración del trazado del sistema general SG.C-3.3 previsto por el PGOU vigente (Carretera La Cala- Entrerriós), que atraviesa el sector, adecuándolo al trazado de la carretera existente y a la nueva ordenación prevista, así como ensanchándolo hasta 26 metros según las directrices marcadas por el Departamento de Infraestructuras del Ayuntamiento de Mijas, y con objeto de poder cumplir los requisitos de las dimensiones de acerado, franjas de aparcamiento, doble carril en cada sentido de la circulación, mediana y carril bici. Con dicha ampliación, los terrenos del SG.C-3.3 que atraviesan el sector SUO.R-15 alcanzan una superficie de 34.525 m<sup>2</sup>, de los cuales 14.342 m<sup>2</sup> ya son titularidad del Ayuntamiento, y restan por obtener 20.183 m<sup>2</sup> que serán objeto de cesión con el desarrollo de la actuación.

Se crea una nueva Área de Reparto independiente para el sector SUO.R-15 objeto de la innovación, coincidente con la delimitación del mismo. Como carga externa, se impone a dicha Área de Reparto la obligación de ejecutar el SG.C-3.3 con la ampliación prevista. El aprovechamiento medio de dicha Área de Reparto es de 0,06411 UA/m<sup>2</sup>s, muy por debajo del asignado al resto de Áreas de Reparto por el PGOU; no obstante, se justifica dicha diferencia en la singularidad de la actuación y en las circunstancias definidas por la Declaración de Interés Turístico, las cuales han de respetarse.

En cuanto a la ordenación urbanística detallada, ésta es establecida con carácter potestativo, con el fin de legitimar directamente la futura actividad de ejecución, sin ulterior planeamiento de desarrollo.

A continuación, se resumen las principales características y los parámetros urbanísticos que resultarían de aplicación al nuevo sector propuesto:

- Denominación: SUO-R15 «Calle del Golf Resort».
- Superficie: 1.044.465 m<sup>2</sup>.
- Uso global: Turístico.
- Edificabilidad global: 0,06287 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Techo lucrativo: 65.667 m<sup>2</sup>t
- Aprovech. medio: 0,06287 UA/m<sup>2</sup>s.
- Aprovech. objetivo: 65.667 UA.
- Aprovech. subjetivo: 59.100 UA.
- Aprovech. cesión Ayto.: 6.566 UA.
- Cargas externas: Ejecución tramo del Sistema General SGC-3.3.
- Sistema actuación: Compensación.

## Cuarto. Tramitación municipal.

a) Solicitud a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente del inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica en fecha 29 de junio de 2020. El 1 de septiembre de 2020, se resuelve la admisión a trámite, y en fecha de firma 26 de abril de 2021, se emite Documento de Alcance por la citada Delegación Territorial.

b) Aprobación inicial: acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 24 de mayo de 2022.

c) Información pública: acuerdo de aprobación Inicial publicado en el BOP de Málaga núm. 113, de fecha 14 de junio de 2022, en el diario «La Opinión de Málaga» del sábado 11 de junio de 2022, en el tablón de anuncios y portal de transparencia del Ayuntamiento, y en el BOJA núm. 137, de 19 de julio de 2022.

Durante el periodo de información pública se han presentado dos escritos de alegaciones, según certificado sobre el desarrollo del citado trámite que consta en el expediente firmado por el titular del órgano de apoyo a la Junta de Gobierno Local de 29 de septiembre de 2022.

d) Aprobación provisional: Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 22 de febrero de 2023. En el acuerdo se recogen expresamente las modificaciones introducidas, especificándose que tienen por objeto incorporar las subsanaciones requeridas por los informes sectoriales, no suponiendo un cambio sustancial del documento aprobado inicialmente. Asimismo, se desestiman las alegaciones presentadas conforme a los informes técnicos municipales incorporados al acuerdo.

e) Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Mijas en sesión celebrada en fecha 29 de diciembre de 2023, que tiene por objeto aprobar la incorporación al documento las justificaciones, aclaraciones y subsanaciones derivadas del requerimiento remitido por el Servicio de Urbanismo el 7 de diciembre de 2023, de conformidad con lo previsto en el artículo 32.4 de la LOUA, los condicionantes de la DAE, y el informe en materia de Carreteras. En el acuerdo se indica expresamente que las modificaciones incorporadas al documento son de carácter menor sin que alteren el modelo ni la ordenación inicialmente proyectada y aprobada ni incidan en los intereses tutelados por otras Administraciones distintas a aquellas materias afectadas por el informe que se atiende, requiriéndose únicamente pronunciamientos de las competentes en materia de Carreteras, Aguas y Medio Ambiente.

## Quinto. Informes Sectoriales y Evaluación Ambiental Estratégica.

- Informes sectoriales.

- Informes preceptivos regla 2.ª 32.1 LOUA:

INFORME	TELECOMUNICACIONES (art. 35.2 Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones)
FECHA INFORME	05/07/22
CONCLUSIÓN	FAVORABLE CONDICIONADO a la corrección de los errores indicados
INFORME	CARRETERAS (artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras)
FECHA INFORME	27/05/21 y 11/07/2022
CONCLUSIÓN	DESFAVORABLE con prescripciones a subsanar/ REQUERIMIENTO
INFORME	INCIDENCIA TERRITORIAL (D. Adicional 2ª Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía)
FECHA INFORME	08/08/22
CONCLUSIÓN	FAVORABLE
INFORME	EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD (arts. 56.1.b).1.º y 58.2 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y arts. 3.1.b.1.º y 14 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el Procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía)

00314251

FECHA INFORME	18/07/2022
CONCLUSIÓN	FAVORABLE CONDICIONADO. No va a generar, a priori, impactos significativos en la salud de la población del entorno, no obstante se requiere incluir la valoración de algunos aspectos.
INFORME	AGUAS (art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía)
FECHA INFORME	08/08/22
CONCLUSIÓN	INDICACIONES
INFORME	PATRIMONIO HISTÓRICO (art. 29.4 Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía)
FECHA INFORME	29/08/22
CONCLUSIÓN	NO AFECCIÓN

Asimismo consta emisión de informes por parte de las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y servicios técnicos:

- Nedgia Andalucía, S.A., respecto a la canalización de gas.
- Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico (AQUAMED) y Acosol, S.A., respecto a la protección de la canalización y la disponibilidad y capacidad de agua reciclada respectivamente.
- Endesa Distribución Eléctrica, S.L., respecto a la disponibilidad de recursos energéticos.
- Telefónica, respecto a las canalizaciones telefónicas.

Se constata también en el expediente la comunicación a la Consejería competente en materia de Turismo y Deporte como Administración gestora de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial de conformidad con lo dispuesto en la regla 2.ª del artículo 32.1 de la LOUA.

- Verificación/adaptación Informes regla 4.ª 32.1 LOUA:
- En fecha 21 de abril de 2023, el Ministerio competente en materia de Telecomunicaciones adapta el informe anteriormente emitido, indicándose que puede pasar a considerarse como favorable en relación con la alineación del instrumento urbanístico informado respecto a la vigente legislación sectorial de Telecomunicaciones.
- En fecha 27 de abril de 2023, se emite Informe por la Consejería competente en materia de Salud en el que se indica que se cumple con el condicionado y se verifica el sentido favorable del informe de Evaluación de Impacto en Salud, emitido con fecha 19/07/22.
- El 25 de septiembre de 2023, se emite informe en materia de Aguas con carácter favorable.
- En fecha 28 de julio de 2023 se emite informe favorable en materia de Patrimonio Histórico.
- Con fecha 6 de octubre de 2023, se ratifica el informe de incidencia territorial emitido en fecha 8/08/2022, al quedar constatado que el contenido es básicamente similar al aprobado inicialmente, no afectando las modificaciones introducidas a la valoración de la incidencia territorial realizada en su día.
- En fecha de firma 19 de octubre de 2023, se emite informe favorable condicionado por el Ministerio competente en materia de Carreteras.
- Informes emitidos en relación al documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Mijas en sesión celebrada en fecha 29 de diciembre de 2023, que incorpora las justificaciones, aclaraciones y subsanaciones derivadas del requerimiento remitido por el Servicio de Urbanismo el 7 de diciembre de 2023, de conformidad con lo previsto en el artículo 32.4 de la LOUA:
- Informe favorable del Ministerio competente en materia de Carreteras de fecha 11 de abril de 2024 que establece una serie de condiciones a tener en cuenta en la ejecución del proyecto.

- Informe de la Consejería competente en materia de Aguas de fecha de firma 21 de febrero de 2024 concluyendo la no alteración de los parámetros que motivaron su informe favorable de 25 de septiembre de 2023 al documento de aprobación provisional, ratificándose en el Informe emitido anteriormente.

- Evaluación ambiental estratégica.

En fecha 29 de junio de 2020, el Ayuntamiento presenta solicitud del Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente. El 1 de septiembre de 2020, se resuelve la admisión a trámite, y en fecha de firma 26 de abril de 2021, se emite Documento de Alcance por la citada Delegación Territorial. Con fecha de firma 7 de septiembre de 2023, la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio ambiente y Economía azul emite Declaración Ambiental Estratégica (BOJA núm. 178, de fecha 15/09/2023) en la que se concluye que la innovación se considera viable, a los solos efectos ambientales, condicionada al cumplimiento de las medidas preventivas, correctoras y protectoras, y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental propuestas en el estudio ambiental estratégico, y al siguiente condicionado que incorpora:

a) Se modificará el estudio ambiental estratégico en su apartado 5.1.7 en la página 298 donde se señala que «[...] se propone la creación de una pantalla tanto visual como sonora que mitigue dichos impactos y permita el libre tránsito de la nutria, y otras especies, en todo el recorrido afectado de la ZEC. Esta pantalla se podría conseguir restaurando y revegetando [...]», debiendo decir, en su lugar, que «[...] deberá crearse una pantalla tanto visual como sonora que mitigue dichos impactos y permita el libre tránsito de la nutria y otras especies en todo el recorrido afectado de la ZEC. Esta pantalla deberá conseguirse restaurando y revegetando [...]».

b) Se modificarán todas las menciones que en el estudio ambiental estratégico figuren a la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, actualmente derogada, por menciones a la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en vigor desde el 10 de abril de 2022.

Tras el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Mijas en sesión celebrada en fecha 29 de diciembre de 2023, que incorpora las justificaciones, aclaraciones y subsanaciones derivadas del requerimiento remitido por este Servicio de Urbanismo el 7 de diciembre de 2023, se emite nuevo informe por la Delegación Territorial competente en materia de Medio Ambiente de fecha de firma 20 de marzo de 2024, que concluye que la DAE emitida el 7 de septiembre de 2023, mantiene toda su vigencia ante las modificaciones incorporadas a la documentación técnica, urbanística y ambiental posteriormente a la emisión de aquella, por ser éstas, dada su escasa entidad, incapaces de alterar la ordenación hasta el punto de entrañar afecciones ambientales no contempladas ni evaluadas en la citada declaración ambiental estratégica.

No obstante se observa que este último informe no analiza el cumplimiento del condicionado que incorporaba la citada DAE, si bien, por tratarse de aspectos claramente constatables, por el Servicio de Urbanismo se comprueba que se incluye adecuadamente en el documento aprobado por el Ayuntamiento en fecha 29 de diciembre de 2023.

Sexto. Documentación Técnica.

El contenido del documento Innovación del Texto Refundido PGOU Mijas 2013 Declaración de Interés Turístico de Campo de Golf Sector SUO-R15 «Valle del Golf Resort», en soporte digital (formato pdf), es el siguiente:

- Memoria (CSV: 15250327662745476446):
  1. Memoria de ordenación estructural.
    - 1.1. Introducción.
    - 1.2 Información general.
    - 1.3. Justificación de la propuesta.
    - 1.4. Propuesta de ordenación.

- 1.5. Delimitación y aprovechamiento de las áreas de reparto.
- 1.6. Previsiones de programación y gestión.
2. Memoria de ordenación pormenorizada.
  - 2.1. Delimitación del sector.
  - 2.2. Marco urbanístico de referencia.
  - 2.3. Descripción de la ordenación detallada.
  - 2.4. Zonificación.
  - 2.5. Justificación de reservas dotacionales.
  - 2.6. Cesiones gratuitas y obligatorias.
  - 2.7. División en unidades de ejecución y gestión.
  - 2.8. Plan de etapas y plazos de ejecución y orden de suspensión.
  - 2.9. Infraestructuras proyectadas.
  - 2.10. Modo de ejecución de las obras de urbanización.
  - 2.11. Previsión sobre la conservación de la urbanización.
  - 2.12. Compromisos que hubiera que contraer entre la promotora, el Ayuntamiento y los futuros propietarios.
  - 2.13. Medios económicos.
  - 2.14. Ordenanzas.
  - 2.15. Certificado BREEAM Urbanismo.
  - 2.16. Cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, de accesibilidad.
  - 2.17. Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI 5. Intervención de los bomberos.
  - 2.18. Informe en materia de aguas.
  - 2.19. Estudio económico y financiero.
3. Anexos.
  - Planos
    - Planos de ordenación general. Planos de información. (CSV: 15250327103162765704).
    - Planos de ordenación general. Planos propuesta. (CSV: 15250327230545224140).
    - Planos de ordenación pormenorizada. Planos de información. (CSV: 15250327206226416323).
    - Planos de ordenación pormenorizada. Planos propuesta. (CSV: 15250326676531341251).
  - Resumen ejecutivo (CSV: 15250326512763066123).
  - Estudio ambiental estratégico (CSV: 15250327350153503034).
  - RN2000 (CSV: 14620006134472012321).
  - Valoración de impacto en la salud (CSV: 15250326465760202610).

De conformidad con lo establecido en el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento la citada documentación técnica se encuentra debidamente diligenciada por el Secretario General del Ayuntamiento, haciendo constar su aprobación.

El contenido documental resulta adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su alcance y naturaleza, de conformidad con el artículo 36.2.b), en relación con el artículo 19 de la LOUA.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### I. COMPETENCIA PARA RESOLVER Y PROCEDIMIENTO

De conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.<sup>a</sup> de la LOUA en relación con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la competencia para la aprobación definitiva de la presente modificación corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En este sentido, el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en su disposición transitoria tercera «Órganos con competencias en ordenación del territorio



y urbanismo», establece que las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente decreto y en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

## II. PROCEDIMIENTO

El artículo 29 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, y el artículo 19 de la 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, regulan el alcance de la declaración de Interés Turístico, estableciendo que tendrá el determinado por el acuerdo del Consejo de Gobierno que la apruebe y vinculará directamente al planeamiento de los municipios afectados que quedarán obligados a la correspondiente innovación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, a cuyos efectos se pronunciará sobre las adaptaciones a realizar en los instrumentos de planeamiento vigentes o, en caso de inexistencia de planeamiento, sobre las actuaciones que deban llevarse a cabo.

La innovación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como la ejecución urbanística y la implantación efectiva de la actuación de campo de golf se realizarán en los plazos que en cada caso determine la declaración de Interés Turístico, de acuerdo con las características del proyecto. El plazo señalado podrá ser prorrogado, a solicitud de la entidad promotora del campo de golf o del Ayuntamiento afectado, mediante resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo, cuando el retraso esté motivado por causas suficientemente justificadas. Transcurrido el plazo de implantación previsto en la correspondiente declaración de Interés Turístico y, en su caso, en sus prórrogas, sin que se hubiera llevado a cabo, la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo podrá dictar resolución dejando sin efecto la declaración de Interés Turístico del proyecto.

En este sentido la declaración de Interés Turístico establece que el municipio de Mijas deberá proceder a la innovación de su instrumento de planeamiento urbanístico para la adaptación de sus determinaciones a las del Acuerdo, conforme a las prescripciones legales que en materia territorial, urbanística, medioambiental y de aguas se encuentren vigentes y le sean de aplicación. El municipio dispondrá de un plazo de tres años para la aprobación definitiva de la innovación. En caso de incumplimiento de éste plazo se estará a lo dispuesto en el artículo 29.4 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, de forma que la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo podrá dictar resolución dejando sin efecto la declaración. Aún habiendo transcurrido el plazo previsto para la aprobación definitiva de la innovación, no consta emisión de Resolución de la Consejería competente en tal sentido, por lo que procede la continuación del expediente.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 31 (competencia para la formulación y aprobación) 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA.

En virtud del artículo 32.4 de este mismo texto legal, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como en su caso de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicho Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

Dado que el expediente se consideró completo tras la recepción de la documentación con fecha 4 de diciembre de 2023, interrumpiéndose el plazo desde el 7 de diciembre de 2023 (fecha en que recibió el Ayuntamiento el requerimiento previsto en el artículo 32.4 de la LOUA) al 17 de abril de 2024 (fecha en que se ha considerado completa la subsanación), la fecha máxima para resolver es el 14 de septiembre de 2024, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del citado artículo 32 de la LOUA. En virtud del artículo 38.3 LOUA, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento podrán tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente. El artículo 32.1 regla 2.<sup>a</sup> de la LOUA establece que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos, en los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, se sustanciará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, a quien corresponde coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por legislación sectorial que regula su emisión y conforme a la disposición reglamentaria que regule la organización y funcionamiento del órgano colegiado.

La CPCU ha coordinado la solicitud y remisión de los informes sectoriales emitidos mediante la tramitación administrativa del expediente IS-MI-8. Consta la cumplimentación del trámite de información pública conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de la LOUA tras los trámites de aprobación inicial y provisional. Asimismo se cumple con lo dispuesto en el art. 36.2.c).3.<sup>a</sup> de la LOUA respecto a los medios de difusión complementarios.

El artículo 32.1 regla 3.<sup>a</sup> de la LOUA establece que a la vista del resultado de los trámites reflejados en el párrafo anterior, la Administración responsable de la tramitación deberá resolver sobre la aprobación provisional. Será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes en el caso de modificaciones que afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. (Queda justificado).

De acuerdo con la regla 4.<sup>a</sup> del referido art. 32.1 tras la aprobación provisional, el órgano al que competa su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.<sup>a</sup> y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, este trámite se sustanciará a través de la CPCU a quien corresponde, en el plazo de un mes, la verificación del contenido de los informes previamente emitidos en un único pronunciamiento. Se ha dado cumplimiento al citado trámite.

### III. VALORACIÓN

Con fecha 03/05/2024 se emite informe conjunto Jurídico-Técnico de Servicio de Urbanismo en el que se concluye lo siguiente:

«Tras el análisis del documento de innovación del planeamiento general de Mijas que fue aportado a esta Delegación Territorial con fecha de 31 de octubre de 2023 y completado el 4 de diciembre de 2023, se detectó la existencia de una serie de deficiencias e/o insuficiencias cuya subsanación se requirió al Ayuntamiento con fecha de 7 de diciembre de 2023. Dichas deficiencias e/o insuficiencias, han sido subsanadas o justificadas con carácter general en la nueva documentación aportada con fechas de

5 de abril de 2024 y 17 de abril de 2024». Estas se detallan en el informe del Servicio de Urbanismo citado, al cual nos remitimos textualmente por motivos de economía procedimental.

Ahora bien, una vez analizada la documentación técnica presentada con fechas de 5 de abril de 2024 y 17 de abril de 2024, y de acuerdo con lo establecido en la legislación y normativa territorial y urbanística vigente, se informa lo siguiente:

I. En la nueva documentación técnica aportada han sido subsanadas y/o justificadas, con carácter general, las deficiencias que habían sido puestas de manifiesto en el requerimiento emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 8 de mayo de 2023, según se ha justificado en los apartados anteriores de dicho informe.

II. Conforme a lo dispuesto en los arts. 37 y 38 de la LOUA, queda suficientemente motivado y justificado en el expediente que la innovación tiene el carácter de modificación (apartado 1.3.3 de la Memoria), al no suponer una alteración sustancial de la ordenación estructural establecida por el PGOU.

III. La modificación en trámite afecta a la ordenación estructural establecida por el planeamiento general, al alterar las superficies adscritas a las distintas clases de suelo en el municipio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A).a) de la LOUA. En concreto, se plantea el cambio de clasificación de los suelos conocidos como “Cortijo Los Ortejones”, pasando de estar clasificados como suelo no urbanizable de carácter natural o rural a estarlo como suelo urbanizable ordenado.

Asimismo, se plantea la alteración del trazado del sistema general viario SG.C-3.3 (Carretera “La Cala-Entrerriós”) previsto por el PGOU vigente, y que igualmente formaría parte de la ordenación estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A).c) de la LOUA.

De forma paralela a dicha afección a la ordenación estructural establecida por el planeamiento general, la innovación establece la ordenación pormenorizada potestativa de los suelos que forman parte del sector delimitado, con objeto de hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 10.2.B) de la LOUA.

IV. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.2.a.1.<sup>a</sup> de la LOUA, quedan justificadas las mejoras que la nueva ordenación supone para el bienestar de la población, así como para el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, al dar respuesta a lo establecido en el punto 2 del apartado tercero del Acuerdo de 16 de julio de 2019, del Consejo de Gobierno, por el que se declara campo de golf de Interés Turístico de Andalucía el proyecto de campo de golf “Valle del Golf Resort”, ubicado en el término municipal de Mijas.

V. En cuanto al cumplimiento por la ordenación propuesta para el sector de las determinaciones establecidas en el acuerdo del Consejo de Gobierno, de 16 de julio de 2019, por el que se declaró la actuación como de Interés Turístico, cabe indicar lo siguiente:

- La delimitación planteada para el sector se ajusta a la establecida por el proyecto que fue objeto de Declaración de Interés Turístico, sin perjuicio de la existencia de ligeros reajustes llevados a cabo como consecuencia de los levantamientos topográficos actualizados que se han llevado a cabo, las alegaciones presentadas por los propietarios colindantes en la agrupación parcelaria, así como del Estudio Hidrológico realizado. En base a dichos reajustes, la superficie objeto de la innovación es de 1.044.465 m<sup>2</sup>, frente a los 1.059.215 m<sup>2</sup> que proponía el proyecto que fue objeto de la Declaración de Interés Turístico.

- Los usos complementarios y compatibles del campo de golf que se plantean se ajustan a los establecidos en el punto A del apartado segundo del acuerdo del Consejo de Gobierno.

• Se cumplen los parámetros urbanísticos establecidos como vinculantes en el punto B del apartado segundo del acuerdo del Consejo de Gobierno, y en concreto los siguientes:

- Edificabilidad máxima del sector: 65.667 m<sup>2</sup>t.
- Edificabilidad mínima de usos complementarios:
  - Hotel cinco estrellas: 20.587 m<sup>2</sup>t.
  - Centro ecuestre: 5.192 m<sup>2</sup>t.
  - Escuela de Golf: 453 m<sup>2</sup>t.
- Edificabilidad máxima del resto de usos:
  - Campo de Golf: 4.610 m<sup>2</sup>t.
  - Apartamentos turísticos: 34.825 m<sup>2</sup>t.
- Número máximo de apartamentos turísticos: 350 apartamentos.
- Superficie mínima de dotaciones públicas:
  - Sistema de equipamientos: 13.414 m<sup>2</sup>s.
  - Sistema de espacios libres: 53.593 m<sup>2</sup>s.
  - Sistema viario y comunicaciones: 22.593 m<sup>2</sup>s.

• En cumplimiento de lo dispuesto en el punto C.a).4 del acuerdo del Consejo de Gobierno, la ordenación de detalle contempla las características básicas del diseño del campo de golf, justificándose en el expediente que se da cumplimiento a las prescripciones técnicas del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, por el que se regulan las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

VI. En cuanto al cumplimiento por la ordenación propuesta de las determinaciones establecidas en el artículo 17.1 de la LOUA para los sectores de uso característico turístico, cabe hacer las siguientes consideraciones:

• Para la determinación de las reglas y estándares establecidos en el artículo 17.1 de la LOUA, la superficie considerada es la total del sector, descontando la superficie del campo de golf, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.6 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero. En base a ello, se delimita un subsector a considerar para dichos efectos, cuya superficie resulta de 258.786 m<sup>2</sup>s.

• La edificabilidad establecida para el subsector delimitado en base a lo recogido en el apartado anterior es de 0,2359 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, por lo que se cumpliría la edificabilidad máxima establecida para los sectores de uso característico turístico en la regla 1.ª del artículo 17.1 de la LOUA (0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

• Las reservas dotacionales establecidas cumplen con los estándares mínimos exigidos en la regla 2.ª.c) del artículo 17.1 de la LOUA para los sectores de uso característico turístico:

- Parques y jardines (> 20 %): 54.269 m<sup>2</sup> (20,97%).
- Aparcamiento público (1-1,5 plaza/100m<sup>2</sup>t): 825 plazas (1,35 plaza/100 m<sup>2</sup>t).
- Reservas dotacionales totales (25-30%): 67.667 m<sup>2</sup> (26,15%).

• En el apartado 2.4 "Reservas dotacionales" de la Memoria, queda justificado el cumplimiento de lo dispuesto en la regla 2.ª del artículo 17.1 de la LOUA, y relativo a que las reservas dotacionales habrán de localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el artículo 9.E) de la LOUA, y con las características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

VIII. Dado que la modificación planteada no supone una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como tampoco exime de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, para la aprobación de la misma no será necesario recabar dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 36.2.c.2.ª de la LOUA.

Por tanto, ha de concluirse que para la modificación planteada queda justificado, con carácter general, el cumplimiento de la normativa urbanística en vigor.

No obstante lo anterior, resulta necesaria la subsanación de los siguientes errores materiales detectados en la documentación técnica aportada:

- Han de incorporarse en la planimetría de información las zonas de protección territorial (Parques Fluviales) de los suelos ajenos al ámbito de actuación, del mismo modo que se ha incorporado en la planimetría de ordenación, y de conformidad con el requerimiento anteriormente emitido por este Servicio de Urbanismo.
- La delimitación del sector contenida en los planos de ordenación general “Planos de propuesta. Estructura general y orgánica” no coincide en la parte que linda con los Parques Fluviales ubicados al norte con la contenida en el resto de la planimetría, debiendo corregirse.
- La sección del vial tipo A (26 metros) que se establece en el plano GP.6 “Ordenación general. Alineaciones y Rasantes”, así como en el apartado 2.3.1 “Sistema General SG.C-3.3 (SNU) CARRETERA LA CALA-ENTRERRÍOS” de la Memoria no se ajusta a la establecida en los planos de ordenación pormenorizada propuesta, debiendo ser el ancho del acerado de 2,00 metros en ambos márgenes en coherencia con lo establecido por dichos planos.
- Los parámetros urbanísticos que se han considerado en el informe de sostenibilidad económica difieren sensiblemente de los establecidos por la ordenación planteada, al no haberse tenido en cuenta en el mismo las modificaciones realizadas en el último documento técnico aprobado.
- El índice de la Memoria no se adecúa al contenido real del documento técnico, al contemplar documentos complementarios que ya no se aportan al haberse considerado innecesarios.

### C. Conclusión.

Tras el estudio realizado al expediente de Modificación del PGOU de Mijas relativa a la implantación de un campo de golf de Interés Turístico, Sector SUO-R15 “Valle del Golf Resort”, se constata en cuanto a los aspectos jurídicos analizados, y de acuerdo con la legislación urbanística, que se ha ajustado a lo previsto en los artículos 32 y 36 de la LOUA en cuanto a procedimiento, y a los artículos 32.1.2.<sup>a</sup> y 39 en cuanto información pública y participación, comprobándose que obran incorporados al expediente todos los elementos de juicio exigidos por la normativa de aplicación.

En base a lo indicado en el apartado B del presente informe, cabe concluir que queda justificado el cumplimiento de la normativa territorial y urbanística en vigor, por lo que procede la emisión de informe favorable, condicionado a la subsanación de los errores materiales indicados en dicho apartado.

Cabe significar que, de conformidad con el Acuerdo del Consejo Gobierno de 16 de julio de 2019, por el que se declara campo de golf de Interés Turístico de Andalucía el proyecto de campo de golf “Valle del Golf Resort”, la ejecución urbanística y la implantación efectiva de la actuación de campo de golf se realizará en el plazo máximo de cinco años desde la aprobación definitiva de la innovación del planeamiento urbanístico municipal. En caso de incumplimiento de éste plazo se estará a lo dispuesto en el artículo 29.4 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, de forma que la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo podrá dictar resolución dejando sin efecto la presente declaración.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 29 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía y el artículo 19 de la 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, los campos de golf que obtuvieran la declaración de Interés Turístico deberán mantener los requisitos y condiciones que motivaron dicha declaración. Las autoridades competentes en función de la naturaleza de tales requisitos y condiciones llevarán a cabo las actuaciones de inspección y control que a tal efecto resulten necesarias. La pérdida o incumplimiento



de las circunstancias y requisitos que dieron lugar a la declaración de Interés Turístico provocará, previa la tramitación del oportuno procedimiento, la revocación de la misma por el Consejo de Gobierno, sin perjuicio de las responsabilidades en que hubiera podido incurrirse de acuerdo con la normativa que sea de aplicación».

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación en plazo para resolver y notificar, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la «Modificación del PGOU de Mijas relativa a la implantación de un campo de golf de Interés Turístico, Sector SUO-R15 “Valle del Golf Resort”», supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se han hecho referencia en el apartado «Fundamentos Jurídicos.-III.-Valoración» de este acuerdo. Esto es:

- Han de incorporarse en la planimetría de información las zonas de protección territorial (Parques Fluviales) de los suelos ajenos al ámbito de actuación, del mismo modo que se ha incorporado en la planimetría de ordenación, y de conformidad con el requerimiento emitido por el Servicio de Urbanismo.

- La delimitación del sector contenida en los planos de ordenación general «Planos de propuesta. Estructura general y orgánica» no coincide en la parte que linda con los Parques Fluviales ubicados al norte con la contenida en el resto de la planimetría, debiendo corregirse.

- La sección del vial tipo A (26 metros) que se establece en el plano GP.6 «Ordenación general. Alineaciones y Rasantes», así como en el apartado 2.3.1 «Sistema General SG.C-3.3 (SNU) carretera La Cala-Entrerriós» de la Memoria no se ajusta a la establecida en los planos de ordenación pormenorizada propuesta, debiendo ser el ancho del acerado de 2,00 metros en ambos márgenes en coherencia con lo establecido por dichos planos.

- Los parámetros urbanísticos que se han considerado en el informe de sostenibilidad económica difieren sensiblemente de los establecidos por la ordenación planteada, al no haberse tenido en cuenta en el mismo las modificaciones realizadas en el último documento técnico aprobado.

- El índice de la Memoria no se adecúa al contenido real del documento técnico, al contemplar documentos complementarios que ya no se aportan al haberse considerado innecesarios

Corresponderá a la Delegación Territorial la comprobación y verificación de la subsanación de las meras deficiencias señaladas anteriormente, con carácter previo al registro y publicación.

2.º Notificar el acuerdo que se adopte al Excmo. Ayuntamiento de Mijas, y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta Andalucía para su general conocimiento.

El presente acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º, del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga.

00314251

## ANEXO III

## NORMAS URBANÍSTICAS

## 2.14. Ordenanzas.

## 2.14.1. Clasificación del suelo.

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Plan tendrán consideración de No Urbanizables hasta tanto no tenga acuerdo aprobatorio firme esta Innovación del PGOU, y por tanto quedará sometido al régimen establecido para esta categoría de suelo por la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus reglamentos, especialmente en lo contenido en el art. 52 de esta ley.

## 2.14.2. De los proyectos de urbanización.

Como desarrollo de las previsiones del presente Plan de Innovación y Ordenación, habrá de tramitarse un Proyecto de Urbanización de la totalidad del sector, que definirá las características técnicas de las obras a ejecutar con una evaluación detallada de las mismas.

En este sentido se estará a lo dispuesto en el Capítulo VII arts. 67-70 del Reglamento de Planeamiento y arts. 98 y 99 de la LOUA.

El Proyecto de Urbanización podrá efectuar cambios puntuales en el trazado del viario, Acerados y Aparcamientos en caso de ser necesario adaptarse a la realidad física del terreno.

## 2.14.3. De los proyectos de reparcelación.

Como consecuencia del Sistema de Actuación establecido de Compensación y para la aplicación de este, al tratarse de propietario único, se redactará el Proyecto de Reparcelación juntamente con el sistema de actuación, conforme al art. 132 de la LOUA que legisla el Procedimiento Abreviado. Para que se pueda aprobar el Proyecto de Reparcelación en este procedimiento, deberá haberse aprobado con anterioridad este Plan de Innovación de PGOU y de Ordenación, o al menos requerirá la aprobación simultánea.

El proyecto de reparcelación determinará en este caso la cesión en favor del Ayuntamiento de los suelos destinados a viario, dotaciones públicas, sistema de espacios libres y equipamiento, así como el aprovechamiento equivalente al 10% del Aprovechamiento Medio proponiéndose su monetarización.

## 2.14.4. Régimen urbanístico del suelo.

## 2.14.4.1. Calificación de usos de suelo.

## - Uso público.

Red viaria: Que aparece definida y dimensionada en el plano correspondiente con una superficie total de viales de 12.815 m<sup>2</sup>s, y la reservada a Aparcamientos públicos 9.780 m<sup>2</sup>s, total superficie de viario 22.595 m<sup>2</sup>s. que será objeto de cesión al Excmo. Ayuntamiento.

Espacios libres: estas áreas están constituidas por las zonas verdes, jardines y recreo con 54.269 m<sup>2</sup> de superficie de suelo. Serán cedidos al Excmo. Ayuntamiento.

Equipamiento Público: ocupa una parcela de 13.415 m<sup>2</sup>s. Su uso será de interés público y social. Podrá ser destinado a cualquiera de los usos previstos en el art. 96 de NU TRPGOU como de interés público y social, deportivo, social-asistencial, recreativo, sanitario, educativo, cultural, residencia, comercial...

## - Uso privado.

Uso Equipamiento Deportivo Campo de Golf: ocupa una superficie de 785.679 m<sup>2</sup>s. Su aprovechamiento urbanístico es de 4.610 ua y una edificabilidad vinculada de 4.610 m<sup>2</sup>t.

Uso Complementario de Escuela de Golf y Tee de Prácticas: ocupa una superficie 35.287 m<sup>2</sup>s. Su aprovechamiento urbanístico es de 453 ua y una edificabilidad vinculada de 453 m<sup>2</sup>t.

Uso Complementario Hotel: ocupa una parcela con una superficie de 18.343 m<sup>2</sup>s. Su aprovechamiento es de 20.587 ua equivalente a una edificabilidad de 20.587 m<sup>2</sup>t.

Uso Complementario Equipamiento Deportivo Centro Equestre: ocupa una parcela con una superficie de 41.415 m<sup>2</sup>s. Su aprovechamiento es de 5.192 ua equivalente a 5.192 m<sup>2</sup>t.

Uso Compatible Hotelero Apartamentos Turísticos: ocupa una parcela con una superficie de 73.462 m<sup>2</sup>s. Su aprovechamiento es de 34.825 ua equivalente a 34.825 m<sup>2</sup>t.

Uso Servicio Técnico: se reservarán una parcela de superficie 700 m<sup>2</sup>s, destinada a ubicar en ella el Centro de Entrega de la red de media tensión y los aljibes de agua potable e hidrantes con capacidad de reserva suficiente para el abastecimiento del complejo turístico y para los hidrantes de instalación contraincendios.

El Aprovechamiento Real y Objetivo del Sector es la suma de los aprovechamientos de las parcelas de uso privado, es decir, 65.667 ua, que en este caso es coincidente en número con la edificabilidad ya que no se han aplicado coeficientes de ponderación, 65.667 m<sup>2</sup>t.

Al tratarse de un Área de Reparto con un único sector y propietario, el coeficiente de ponderación aplicado es 1, y el aprovechamiento subjetivo será igual al aprovechamiento privado correspondiente al 90% del aprovechamiento real, 59.100 ua ó 59.100 m<sup>2</sup>t, puesto que el aprovechamiento medio coincide con el índice de edificabilidad.

La cesión al Ayuntamiento es del 10% Aprovechamiento real restante 6.567 ua ó 6.567 m<sup>2</sup>t. Esta cesión podrá ser sustituida por su equivalencia en metálico según decisión adoptada por el Ayuntamiento.

#### 2.14.4.2. Estudio de Detalle.

Se realizará de acuerdo con lo establecido en los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y art. 15 de la LOUA.

La presente ordenación pormenorizada podrá ser modificada mediante la redacción de un Estudio de Detalle, siempre y cuando cumpla los criterios y condiciones fijadas por la resolución de Declaración de Interés Turístico.

Se permitirá redactar un Estudio de Detalle para:

- La ordenación de los volúmenes de la parcela calificada para apartamentos turísticos, reorganizando los viales internos que den acceso a ellos. En ningún caso se superará la altura edificable de PB+2 ni se aumentará la edificabilidad ni el número de unidades de apartamentos.

- Se permitirá modificar la volumetría en la parcela hotelera, siempre que no se modifique la edificabilidad ni la altura. Se permite el desdoblamiento de la edificación en varios volúmenes. Cualquiera de los volúmenes resultantes podrá adosarse el lindero del campo de golf o a las parcelas de aparcamiento, no así al vial público.

- El reajuste de alineaciones y rasantes de los viales definidos en esta ordenación sin que se reduzca la anchura de estos.

Mediante el Estudio de Detalle, en ningún caso se podrá:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

#### 2.14.4.3. Parcelaciones.

El Decreto 43/2008, de 12 de febrero, en el art. 5, fija como condición para las parcelaciones:

«La parcela destinada al uso de campo de golf y los terrenos adscritos al mismo deberán conformar una unidad registral indivisible y con tal carácter invariable en el Registro de la Propiedad sin que pueda ser objeto de división o segregación posterior hasta tanto se proceda a la declaración de obra nueva de usos complementarios o compatibles y, en todo caso, con sujeción a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.»

Las parcelaciones o segregaciones posteriores se regirán por los arts. 66, 67 y 68 de la LOUA.

No se permitirán parcelaciones inferiores a las establecidas en estas ordenanzas para cada tipo de uso de suelo.

#### 2.14.4.4. Proyectos de Urbanización.

Se realizarán de acuerdo con los arts. 98 y 99 de la LOUA y con los arts. 67, 68, 69, 70 y 141 del Reglamento de Planeamiento. Se cumplirán las especificaciones definidas en Título IV Normativa General de Urbanización del PGOU de Mijas.

#### 2.14.4.5. Régimen jurídico del Subsuelo.

Mediante el presente instrumento de planeamiento y al amparo de lo establecido en el artículo 49.3 y Disposición Transitoria Primaria 3.<sup>a</sup>, 2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se determina que el aprovechamiento atribuido al subsuelo de fincas privadas con o sin aprovechamiento lucrativo será en todo caso privado.

#### 2.14.5. Ordenanzas generales de la edificación.

Se cumplirá lo establecido en el Título V, Capítulo 2, arts. 218-246, de la Normativa Urbanística del TRPGOU de Mijas a excepción de las prescritas de forma específica para este documento de Innovación con carácter singular, que primarán sobre las definidas en el PGOU para esa tipología.

Estas normas generales de la edificación tendrán carácter supletorio respecto de las correspondientes determinadas en el PGOU para los usos hotelero, deportivo, zonas verdes, equipamiento público, viario y aparcamientos.

##### 2.14.5.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de esta ordenación se refiere al Sector Urbanizable Ordenado «Valle del Golf Resort» de Uso Turístico, objeto de la presente innovación.

Los conceptos que en ellas se indican, se expresan en los mismos términos que se utilizan en la legislación oficial y en el PGOU de Mijas, y aquellos otros si los hubiere, que sean solamente específicos de este Planse explicarán suficientemente para su perfecta comprensión.

##### 2.14.5.2. Contenido.

Las presentes Ordenanzas regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del denominado Sector de Actuación SUO R-15 «Valle del Golf Resort» de la Innovación del PGOU de Mijas. Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas Normas, deberá resolverse por la aplicación de las estipulaciones de la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y las disposiciones del Plan General de Ordenación de Mijas vigente.

##### 2.14.5.3. Zonificación de la Ordenación Pormenorizada.

La Innovación del PGOU con la ordenación pormenorizada prevé las siguientes zonas, a cada una de las cuales le corresponde una ordenanza específica definida en el capítulo de Ordenanzas Particulares:

- Equipamiento Privado Deportivo.
- Uso Hotelero.
- Zonas Verdes.
- Equipamiento Público.
- Viario.

##### 2.14.5.4. Ordenanzas Generales de Sostenibilidad Medioambiental.

Se atenderá a todo lo especificado en el Estudio Ambiental Estratégico: Con carácter general se adoptarán todo tipo de medidas encaminadas a:

- Se evitará en lo posible cualquier tipo de contaminación:

Minimizando la emisión de gases nocivos.

Minimizando la regeneración de residuos, tanto en la fase de construcción como durante la explotación.

- Se racionalizará el uso de los recursos naturales y energéticos (agua, electricidad, gas...).

- Se dará prioridad al empleo de materiales y suministros locales o producidos a corta distancia de menos de 100 km.

- Se emplearán algunas de las energías renovables siguientes o ambas:

1. Paneles Fotovoltaicos para la producción de energía eléctrica, agua caliente, calefacción y refrigeración. Se situarán en todos los edificios (Hotel, Edificio principal de Apartamentos, Nave de mantenimiento y Centro Ecuestre).

2. Sistemas de Micro-cogeneración. Sistema de producción energética en la que se maximiza el rendimiento del combustible empleado, gas natural habitualmente y, cuando haya excedentes, empleando biomasa para la producción energética.

Protección de la Atmósfera: Contaminación.

La calidad del aire va a verse afectada en la fase de construcción debido a la emisión de polvo. Este impacto se ha valorado como compatible. Durante la ejecución deberán tomarse como medidas correctoras:

- Riegos periódicos en la zona de ejecución y en los viales y accesos colindantes de forma que se evite la emisión de partículas de polvo. Como se describió en el apartado correspondiente, la principal fuente de contaminación atmosférica es debida a la emisión de partículas provocada por el tránsito de la maquinaria y el movimiento de tierras en la fase de construcción. Dicha emisión es difícil de controlar, si bien durante la ejecución de las obras la utilización de agua para la compactación del terreno evitará en cierto modo tal contaminación.

- Reducción de la actividad en períodos de fuerte viento.

- Los camiones deben cubrir su carga con lonas durante los traslados, para evitar la dispersión de partículas a la atmósfera.

- Reducir velocidades. La cantidad de polvo generado durante el transporte es directamente proporcional al número de vehículos que transita, la carga del vehículo, la velocidad del mismo y el grado de finos en la pista.

- Instalación de pantallas cortavientos en zonas donde la emisión de polvo pueda afectar a edificaciones o infraestructuras colindantes, en caso de ser necesario, y cuando no sea posible el aprovechamiento de la vegetación como barrera natural.

Protección de la Atmósfera: Contaminación lumínica.

Respecto a la contaminación de tipo lumínica en los proyectos de urbanización se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Las edificaciones y sus instalaciones se realizarán cumpliendo todas las normas en materia de iluminación (condiciones mínimas establecidas en los Reglamentos Electrotécnicos).

- Adecuar los niveles de iluminación a las recomendaciones y normas generales para la redacción de proyectos de alumbrado exterior.

- Los aparatos e instalaciones deben estar diseñados para prevenir la contaminación lumínica y favorecer el ahorro y eficiencia energética. En este sentido, las instalaciones de alumbrado deberán cumplir los valores máximos establecidos en la Instrucción Técnica Complementaria EA-03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las mismas sobre las personas residentes y sobre la ciudadanía en general. El Ayuntamiento deberá cumplir y velar por algunos aspectos tales como:

• Restricciones de uso y excepciones a dichas restricciones. Características de las lámparas y luminarias.

• Alumbrado ornamental.

• Alumbrado de señales y anuncios luminosos. Alumbrado festivo y navideño.

• Régimen y horario de usos del alumbrado.

- En áreas ecológicamente valiosas (zonas verdes propuestas) deberá buscarse la iluminación menos dañina para la fauna: en particular, las especies animales prefieren la iluminación amarilla a la blanca, atrae menos insectos y altera en menor medida las condiciones del entorno.

- Se aplicará lo establecido en el artículo 66 de la Ley GICA respecto a restricciones de uso.



Respecto a la contaminación de tipo lumínica, el Informe del Departamento de Calidad del Aire del Servicio de Protección Ambiental, de fecha 24/03/2021, indica que el proyecto tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- Serán de aplicación a las instalaciones de alumbrado exterior las disposiciones contenidas en el reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias, aprobado mediante el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por lo que habrá de tenerse en consideración los aspectos relativos a la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en las instrucciones técnicas complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente.

- La actuación se emplaza, en función de sus características, en una zona E2, por lo que deberá atenderse asimismo a las prescripciones técnicas que se incluyen en la ITC-EA-03

- Se cumplirá con todas las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Protección de la Atmósfera: Ruidos.

En la fase de construcción, una medida a adoptar es la reducción del nivel de emisión de la fuente. En este sentido el diseño de la maquinaria móvil ha mejorado en los últimos años y se han ido desarrollando sistemas combinados para reducir el ruido, por ejemplo, silenciadores más grandes para los gases de escape, envío del aire del ventilador soplante hacia arriba, a través de rejillas que disponen de material absorbente, desarrollo de los equipos de accionamiento eléctrico, etc.

Una medida complementaria y de gran efectividad es el mantenimiento preventivo regular de la maquinaria, ya que de esta forma se eliminan ruidos procedentes de elementos desajustados o desgastados que trabajan con altos niveles de vibración.

Las actividades más ruidosas se emplazarán lo más lejos posible de los potenciales receptores, así como establecer una limitación del trabajo de las unidades ruidosas a horas diurnas.

Para minimizar la contaminación acústica debido al ruido producido por el futuro desarrollo residencial turístico, se deberán cumplir los siguientes condicionantes exigibles a las edificaciones: Las edificaciones habrán de cumplir, antes de obtener la licencia de primera ocupación, lo establecido en el Capítulo III del Título III y en la Instrucción Técnica IT.5 del reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, así como en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido del código técnico de la edificación».

El Informe del Departamento de Calidad del Aire del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, de fecha 24/03/2021, en lo concerniente a la contaminación acústica, indica que deberá atenderse a la servidumbre acústica de la Infraestructura viaria establecida y delimitada, en su caso, por la administración competente conforme a lo dispuesto en el artículo octavo y siguientes del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

La finalidad última será dar cumplimiento a los objetivos de calidad determinados en el reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, aprobado mediante el Decreto 6/2012, de 17 de enero, para los usos previstos la innovación.

Es por ello que se ha redactado Estudio Acústico de la Modificación de Elementos del PGOU de Mijas para el proyecto de campo de golf de Interés Turístico «Valle del Golf Resort», del cual se extraen los siguientes resultados y medidas correctoras:

El informe señala que las edificaciones evaluadas cumplen los objetivos de calidad acústica señalados en función de la zonificación acústica establecida. Igualmente, se han calculado los niveles de ruido postoperacionales en receptores ubicados en el perímetro

del Sector, comparándolos con los objetivos de calidad acústica. Se comprueba que no existe impacto acústico.

Como medidas correctoras el estudio plantea dos tipos de medidas, unas de planeamiento y otras de control de ruido.

Medidas de planeamiento. Medidas para mejorar la situación acústica en el interior de las estancias.

- En el diseño arquitectónico de los establecimientos turísticos, se ubicarán las zonas de descanso (dormitorios) en la parte más resguardada de las mismas; fachadas orientadas a zonas comunes o a viales secundarios, de manera que no estén expuestos al ruido de los viales con mayor tránsito. Esta medida será más recomendable en aquellas parcelas que puedan presentar conflicto (fachada a viario principal).

- Se vigilará el aislamiento acústico de los edificios especialmente en sus fachadas orientadas a los principales focos de ruido, disminuyendo el número y tamaño de las ventanas abiertas orientadas a los principales ejes.

Medidas de control de ruido. Actuaciones destinadas a verificar el cumplimiento de la legislación existente sobre los emisores acústicos (actividades y tráfico rodado), identificándolas y adoptando las medidas necesarias para cumplir los objetivos de calidad acústica fijados para las diferentes áreas acústicas:

- Control del ruido de vehículos a motor. Se propone incrementar los controles acústicos sobre los vehículos y motocicletas para garantizar que sus emisiones sonoras cumplan con la legislación vigente.

- Vigilancia del ruido ambiental.

Control de Residuos.

Residuos peligrosos:

Los titulares de actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial en Málaga con competencias en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Tal comunicación conllevará la inscripción, de oficio, en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que emplean disolventes orgánicos tal como se prevé en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada.

En caso de que durante las obras de urbanización se produjeran residuos peligrosos, las empresas encargadas de la ejecución de las obras habrán de hallarse inscritas en el registro de productores de residuos peligrosos conforme a lo señalado en el Reglamento de residuos de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, cuyo art. 13 han de cumplir en lo referente al establecimiento de una batería de obligaciones.

Residuos de construcción y demolición:

El proyecto de ejecución de las obras de urbanización incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, tal como obliga el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, debiéndose incluir el contenido previsto en el artículo 4 de dicho cuerpo normativo. La empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo se acometerán las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición, tal como se recoge en el artículo 5 del antes citado Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Conforme a lo establecido en el artículo 80 del Reglamento de residuos de Andalucía, las entidades productoras de residuos han de constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente que se calculará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo

81, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados, siendo la entrega de esta suma imprescindible para el otorgamiento de la licencia municipal de obras.

Los residuos de construcción y demolición generados se destinarán preferentemente a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización, no pudiendo depositarse en vertedero sin someterse a alguna operación de tratamiento previo. Deberá obrar constancia documental de la entrega de esta clase de residuos a un gestor, debiendo figurar la identificación del poseedor y del productor, la obra de procedencia, el número de licencia de obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos, y el tipo de residuos según el código de la lista europea de residuos.

En caso de que la valorización de los suelos no contaminados excavados y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04) se destinase a operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito, se atenderá a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, y particularmente en su artículo 3.

Quienes lleven a cabo la valorización habrán de presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante la Delegación Territorial conforme a lo señalado en el artículo 5 de la mencionada orden. Si por el contrario se pretende valorizar en la obra residuos procedentes de otros emplazamientos, de igual manera quien tenga la intención de acometer la valorización deberá presentar dicha comunicación previa.

**Residuos no peligrosos:**

Los residuos no peligrosos de competencia municipal que se generen se pondrán a disposición de la entidad local tal como dispongan las ordenanzas municipales, y siempre conforme a lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de residuos de Andalucía. De producirse residuos no peligrosos en cantidad superior a mil toneladas/año, la actividad habrá de comunicarse previamente a efectos de Inscripción en el registro conforme a lo estipulado en el artículo 17 del Reglamento de residuos de Andalucía.

**Otras medidas correctoras:**

Como otras medidas correctoras aplicables se enumeran las siguientes:

-Se incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Se deben establecer puntos limpios para la separación y almacenamiento de residuos.

- Los residuos de obra deberán ser transportados a vertederos o plantas de tratamiento controlados debidamente legalizados. Debe de existir una adecuada gestión de los residuos peligrosos, mediante su entrega a gestores autorizados, que garanticen su destino final. Los entes locales serán los encargados de recoger y garantizar un destino adecuado para los residuos asimilables a urbanos. Con una adecuada gestión en la obra se minimizan los impactos generados.

- La tierra vegetal a retirar de los terrenos afectados deberá ser acumulada para su posterior utilización en las tareas de restitución al estado natural, en caballones de una altura no superior a 1,5 m en un lugar libre de afección de la obra y fuera del cauce del arroyo. La capa de suelo más fértil que se elimina se debe de reutilizar en zonas que se vayan a regenerar o a habilitar para las plantaciones posteriores; así eliminamos suelo fértil de una zona, pero lo utilizamos para restaurar otra.

- Creación de pistas para vehículos de obras para evitar la compactación del suelo debido al paso de maquinaria pesada utilizada en la ejecución de las obras.

- Utilizar maquinaria ligera, en la medida de lo posible y que transitará únicamente por los caminos habilitados para tal efecto.

- Realizar los acopios de los materiales de construcción en las zonas de menor cota, y fuera del cauce de los arroyos, para evitar posibles escorrentías contaminantes.

- Los residuos procedentes de las podas y siegas del césped del campo de golf, deberán ser tratados correctamente y ajustándose a la normativa vigente.

- Crear un calendario de revegetación para programar adecuadamente en el tiempo las labores de revegetación, para evitar suelos desnudos y así minimizar el riesgo de erosión en la finca.

El Proyecto de Edificación contemplará medidas para minimizar la producción de residuos, tanto en la fase de construcción como durante la etapa de mantenimiento. Entre otras:

- Para la ejecución del Pueblo Mediterráneo se priorizará el uso de materiales existentes que puedan ser reutilizados procedente de materiales de derribo (portones antiguos, rejas de forja, teja antigua, restos de antiguos pavimentos de madera e hidráulicos, fuentes ornamentales, vigas de madera...).

- Elección preferiblemente, y en caso de que sea factible, de materiales que pueden ser reutilizados con posterioridad a la vida del edificio y de las instalaciones, y que tengan un fácil desmontaje.

- Preferencia en el uso de materiales reciclables y que tras pocos procesos de transformación puedan convertirse en otros para un nuevo uso (ladrillos y vidrios para la fabricación de nuevos ladrillos, madera para la fabricación de paneles fenólicos y combustibles, hormigón como base de viales...) Para ello se emplearán materiales de alta calidad que sean capaces de soportar los procesos de transformación y poder convertirse en otros materiales útiles.

- Se exigirá a las empresas intervinientes en la ejecución de proyecto, que recuperen el empaquetado de los materiales para su posterior uso.

- En el campo de golf se tratarán los residuos procedentes de podas leñosas y siegas del césped del campo en ciclo cerrado para la generación de compost. Existirá en la nave de almacén una dependencia para su almacenamiento. El compost se fabricará en una zona exterior reservada dentro del campo de golf, próxima a la nave de almacenamiento. La superficie para ocupar será de 10x10 m<sup>2</sup>.

- Existirán contenedores apropiados, separados, diferenciados y correctamente identificados para la recogida/almacenamiento de residuos tanto los no peligrosos como los que puedan generar algún peligro contaminante (envases contaminados que han contenido sustancias peligrosas como aceite, pinturas, disolventes, ácidos, etc., luminarias de bajo consumo, pilas...).

- Durante el periodo de explotación de las instalaciones se utilizarán productos fácilmente biodegradables para su limpieza.

Protección de la Biodiversidad y Geodiversidad.

Respecto a la protección de la Biodiversidad y Geodiversidad en la zona de actuación, se relaciona, a continuación, las medidas correctoras a adoptar tanto en la fase de construcción y posteriormente en la fase de funcionamiento:

1. Fase de construcción:

- Se respetará al máximo la cubierta vegetal, limitando la corta de arbolado a la estrictamente necesaria, es decir, se realizará la apertura de accesos mediante corta selectiva.

- Se retirarán los pies arbóreos existentes en los terrenos para su posterior reutilización en restauración vegetal y ajardinamientos del campo de golf. Se realizará un trasplante selectivo de árboles antes del inicio de las obras. Será necesario identificar y marcar los árboles que se van a trasplantar o conservar en su lugar original. Dada la delicadeza de esta operación, y de las incidencias ambientales, la labor del diseñador será fundamental.

- Quedará totalmente prohibido efectuar movimiento de tierras sobre las zonas arboladas o con matorral noble fuera de lo estrictamente necesario.

- Cualquier masa arbórea se conservará en su ubicación, siempre que sea posible.

- Los acopios temporales de tierra vegetal en zonas aledañas a los accesos deberán dañar lo menos posible a la vegetación existente y una vez acabadas las obras, estas zonas deberán acondicionarse, restituyéndolas a su estado natural.

- Se limitará el desbroce a las áreas estrictamente necesarias para el desarrollo de las actuaciones (greens, tees y calles) manteniéndose la vegetación autóctona en las zonas de rouge, con el fin de recuperar en lo posible la vegetación y hábitats naturales. De esta forma se mantiene en cierto grado el paisaje autóctono del ámbito de estudio, de forma que se aproveche al máximo la potencialidad natural de los terrenos que se adecuan.

- Se usarán variedades de césped que a igualdad de condiciones requieran menos dosis de riego.

- Deberá especificarse, además, qué tipo de especies vegetales se prevé emplear, no pudiendo figurar ninguna de las que están incluidas en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

- En cuanto a fauna, se realizará como medida preventiva, una prospección previa al inicio de las obras, ya que pueden encontrarse algunos ejemplares de determinadas especies con menor capacidad de movimiento como anfibios y reptiles o nidos, durante el periodo de reproducción de aves (de marzo a junio).

En caso de localización de alguna especie de fauna, se deberá recoger y translocar la totalidad individuos encontrados a las zonas cercanas y potencialmente favorables para el desarrollo de los mismos, siempre con la supervisión de un Agente, y si es de especies amenazadas con autorización de la Delegación Territorial, o en su caso de la Dirección General de Gestión del Medio Natural y Espacios Naturales Protegidos.

-La ejecución de las actuaciones debe ser comunicada previamente al Agente de Medio Ambiente de la zona, mediante notificación, a la Delegación Territorial de Málaga.

## 2. Fase de funcionamiento:

En la fase de funcionamiento del proyecto, el impacto más significativo sobre la fauna del ámbito de estudio es la pérdida de hábitats naturales que conlleva la eliminación de la cubierta vegetal y de suelo. Se destruyen refugios, zonas de alimentación, campeo, descansaderos, etc. Esta destrucción de hábitat induce desplazamientos de la fauna, en busca de nuevos lugares para satisfacer sus necesidades.

Debido a ello, se aplicarán las mismas medidas correctoras enumeradas para la protección de la vegetación puesto que la cubierta vegetal es el máximo enclave biótico para la fauna.

Igualmente, se adoptarán las mismas medidas de protección de la hidrología para el cauce de los arroyos para el caso de vertidos, ya que podría verse seriamente afectada la fauna acuática, y para el caso de residuos, las medidas de protección del suelo descritas en el apartado correspondiente.

Para no provocar efectos adversos sobre la fauna, el uso de productos fitosanitarios será racional y éstos serán de baja toxicidad.

Los rough pueden ser convertidos en santuarios de vida silvestre. Manteniendo y preservando la vegetación autóctona el rough se convertirá en un oasis para especies endémicas. Por ello es importante dejar grandes zonas rough que no afecten el juego, con vegetación abundante para favorecer el hábitat de las especies autóctonas.

Para facilitar a la fauna el acceso a la lámina de agua, el perímetro de los lagos se diseñará en rampa de poca pendiente, del 6%, y además, se construirán bebederos de menor escala dispersos por las áreas forestadas y no muy distanciados para que no queden concentrados en los mismo puntos. Por otra parte, en las ramas de los árboles se colgarán nidos artificiales para favorecer y facilitar la reproducción de las aves.

Para que la fauna se instale de nuevo sobre la vegetación del campo de golf una vez construido éste e incrementar la biodiversidad de la zona, se colocarán refugios para pequeños vertebrados, comederos y puntos de agua en lugares apropiados, implantación de majanos como refugio para los conejos, etc.



A continuación se relacionan las consideraciones del Informe del Departamento de Geodiversidad y Biodiversidad del Servicio de Gestión del Medio Natural, de fecha 22/03/2021, y que será de aplicación en nuestro proyecto:

- Con respecto a los taxones de flora exóticos con carácter invasor, tales como la caña (*Arundo donax*), el ricino (*Ricinus communis*) y el tabaco moruno (*Nicotiana glauca*). No incluidas en el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, se irán sustituyendo progresivamente por especies autóctonas.

- En el caso de *A. donax*, concretamente, resultará conveniente su sustitución por la especie autóctona *A. micrantha*. Cualquier taxón incluido en el citado Catálogo Español de especies exóticas invasoras que pudiere hallarse en el ámbito de actuación, por su parte, deberá ser erradicado.

- Antes de cualquier actuación en el terreno, deberán acometerse prospecciones con la presencia de agentes de medio ambiente de la Junta de Andalucía para evitar posibles afecciones a especies de fauna con escasa capacidad de movimiento, tales como anfibios, micromamíferos o reptiles, así como a nidos o madrigueras.

En caso de hallarse algún ejemplar de estas especies, o madrigueras o nidos con huevos o pollos en cría, deberá suspenderse toda actuación en el ámbito y comunicarse de manera inmediata a la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, que determinará con la mayor brevedad cómo operar en relación al particular.

- Las cunetas, arquetas o estructuras similares para la evacuación de aguas deberán disponer de rampas o mecanismos de escape con superficies rugosas para que las especies de fauna con escasa capacidad de movimiento puedan salir de ellas. Otro tanto ha de señalarse en relación al alcantarillado en las zonas que resulten pavimentadas.

- En caso de contemplarse el paso de líneas eléctricas, discurrirán preferentemente de manera soterrada, y en caso de no ser posible, atendiendo a las medidas anticollisión y antielectrocución establecidas en el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas para la protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.

- Las luminarias no podrán dirigirse a los ríos Fuengirola y Ojén ni a los arroyos Hinojales y Tejones, para evitar afecciones o molestias a la fauna que habite estos lugares o que los empleen como corredores ecológicos.

- En el control de plagas de insectos y de malas hierbas se realizará un control Integrado donde, además de plaguicidas, se empleen otros métodos como la colocación de cajas nido para aves y murciélagos, el empleo de especies vegetales autóctonas (más resistentes a enfermedades y plagas), tratamientos selvícolas como desbroces, podas, cortas..., así como el fomento del control biológico con depredadores naturales.

- Los plaguicidas únicamente se emplearán de forma selectiva, a través de personal especializado que siga de forma escrupulosa las Indicaciones de los fabricantes, y considerando en todo momento las posibles afecciones a la fauna que no sea objeto de control. También los fertilizantes deberán emplearse de manera moderada y controlada, para evitar posibles contaminaciones a las aguas superficiales y subterráneas, por personal especializado.

Protección Red Natura2000.

- Deberán preservarse los valores naturales existentes en los cauces de los cursos de agua que colindan con el ámbito de actuación, a saber, el río Fuengirola, el arroyo de los Tejones y el arroyo del Hinojal. En todos ellos habrá de respetarse la vegetación natural existente en sus márgenes, particularmente el arbolado y las formaciones de matorral y arbustivas.

- La conservación de la calidad hídrica de los cursos de agua existentes en el entorno de la zona de actuación es una prioridad ya recogida en el Plan de Gestión de la ZEC Río Fuengirola, donde se señala, como una de las finalidades a la hora de proteger expresamente los hábitats de ribera existentes, su contribución a estabilizar las orillas,

evitar el vertido de sedimentos y sustancias químicas en el cauce y amortiguar las inundaciones.

- La actuación propuesta no podrá incidir de manera negativa en ninguno de estos aspectos, para lo que, además de respetarse toda la franja de vegetación natural existente junto al Río Fuengirola y los dos arroyos colindantes con la actuación que a él afluyen, deberán minimizarse los movimientos de tierra en las zonas más próximas a estos cursos de agua, evitándose en todo caso la generación de taludes que favorezcan los procesos erosivos y la colmatación de los cauces.

- Puesto que el proyecto sí puede tener un efecto negativo al tránsito de especies de vertebrados como la nutria, ya sea por la emisión de ruidos, luces o por la mera presencia humana, como medida correctora deberá crearse una pantalla tanto visual como sonora que mitigue dichos impactos y permita el libre tránsito de la nutria, y otras especies, en todo el recorrido afectado de la ZEC.

Esta pantalla se podría conseguir restaurando y revegetando el límite norte de la finca con especies autóctonas tanto de arbolado como de matorral, conformando una banda con una anchura suficiente que aisle el campo de golf de la ZEC. El proyecto deberá incluir dicha actuación detallando las especies que se utilizarán y las formas de plantación o tratamiento de los taludes fluviales.

- Para garantizar la conservación del acuífero se requiere alguna garantía o compromiso de que el uso de fertilizantes y fitosanitarios sean utilizados de forma escasa y controlada, con productos alternativos o lo menos nocivos posible y, en su caso, que el terreno sea sellado para evitar el paso al acuífero. El proyecto deberá recoger información acerca de los productos que se prevé utilizar y sus consumos aproximados, indicando las medidas adoptadas para disminuir los riesgos.

- Debido a la mala calidad de las riberas, como medida compensatoria se considera una actuación específica de restauración del tramo afectado en su margen lindante con la finca a través de un proyecto o memoria específica, y que se desarrolla en su apartado correspondiente.

- Se evitará la remoción del suelo en las zonas más próximas a la ZEC Río Fuengirola.

- No se abrirán en ningún momento nuevas vías peatonales, ciclistas, ni menos aún para la circulación de ninguna clase de vehículo a motor, que discurran paralelas a las riberas del río en sus proximidades, ni que faciliten el acceso al mismo.

- Se reutilizarán las aguas de la EDAR Cerras del Águila como sistema de riego del campo de golf, debiéndose implementar previamente a su vertido un tratamiento terciario.

- No se comprometerán los objetivos de conservación en la construcción de cualquier nueva infraestructura en la ZEC o en lugar donde pudiera afectar a sus valores ambientales.

- Se evitará el empleo de maquinaria pesada en sus inmediaciones, así como la realización de pistas y el tránsito de vehículos, los cruces transversales al cauce y los drenajes.

- Cualquier actuación que entrañe afección a las características edáficas de los márgenes riparios, así como a su estabilidad, queda prohibida.

- Se fomentará la proliferación en el ámbito de actuación de poblaciones de especies que constituyen la base alimenticia de la nutria, tales como anfibios, roedores, peces, crustáceos y lagomorfos (conejos y liebres), debiéndose solicitar a la Delegación Territorial que ostente las competencias en materia medioambiental autorización para ejecutar cualquier actuación que pretendiere acometerse, en el momento en que fuere, para controlar o reducir el número de ejemplares de cualesquiera de estas especies, en el ámbito de actuación.

- Todas las actuaciones que se acometan en el ámbito deberán tener en consideración los períodos de máxima sensibilidad la nutria, atendiendo a su etología y su ciclo biológico, en aras a minimizar el impacto.

- En caso de establecerse un sistema de captación de aguas mediante sondeo, deberá contar con autorización previa de la Delegación Territorial con competencias en materia de aguas

- La totalidad de las aguas residuales habrán de canalizarse a la red de saneamiento más cercana, con destino final en una EDAR.

Protección del Medio Natural.

- Tanto en la fase de obras como en la de funcionamiento, quedará prohibido todo uso del fuego, sea cual sea la circunstancia que concurra, sin haber obtenido previamente la preceptiva autorización administrativa siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 18 del Reglamento de prevención y lucha contra los incendios forestales, aprobado mediante el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre.

En caso de que se disponga de dicha autorización, se habrán de observar rigurosamente todas las medidas preventivas que la misma establezca, así como las que el artículo 17 del Reglamento de prevención y lucha contra los incendios forestales recoge.

Quedarán, en todo caso, prohibidas la realización de barbacoas tal como dispone el artículo 11.1.a) del Reglamento de prevención y lucha contra los Incendios forestales, y el empleo de pirotecnia con la salvedad recogida en el artículo 13.

- Las edificaciones propuestas entrañan una continuidad con la vegetación silvestre que podría consolidar una zona de Interfase urbano-forestal crítica desde el punto de vista de emergencias por Incendios forestales. Los titulares de estas edificaciones, que se implantarán en un terreno que se emplaza en zona de influencia forestal, tendrán la obligación de adoptar las medidas preventivas y acometer las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieren derivarse.

- Las edificaciones deberán mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que, en su caso, se determine en el correspondiente plan de autoprotección.

- Una vez finalizadas las obras de urbanización y de edificación, deberá tramitarse ante la administración local la documentación oportuna para la inclusión, si procede, tanto de las Instalaciones como de la nueva actividad, en el plan local de emergencias por Incendios forestales.

- Se habrá de respetar el arbolado y las formaciones de matorral y arbustivas, por la protección que ofrecen frente a los procesos erosivos que pudieren darse en momentos de avenidas intensas, así como por ser refugio para las distintas especies de la fauna silvestre. Quedará prohibida cualquier intervención en la vegetación riparia, así como los movimientos de tierra en sus zonas aledañas.

Protección del Paisaje.

Como medidas correctoras que pueden paliar en gran medida el efecto urbanizador se deberá:

- Los proyectos de urbanización y del hotel deberán incluir y detallar las condiciones de desarrollo (tipologías, diseño, etc.) y los elementos empleados (materiales, color, etc.) con el fin de que las mismas se integren en el medio en el que se desarrollan tanto desde el punto de vista urbano como ambiental.

- Se dispondrán masas arboladas autóctonas perimetralmente a determinadas actuaciones como transición entre el medio urbano y el medio natural.

- Se introducirán pantallas vegetales a fin de minimizar el impacto visual de las edificaciones previstas en el campo de golf como la nave de maquinaria, oficinas, etc.

- En la construcción de los puentes, pasarelas, plataformas o miradores que normalmente existen dentro de un campo de golf, se emplearán siempre que sea posible, materiales naturales (piedra y madera), de forma que se integren mejor en el paisaje.

- Las farolas, papeleras, fuentes, bancos y otros elementos auxiliares tendrán formas y colores que no desentonen con el entorno.

Medidas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

Aparte de las medidas consideradas en la fase de planeamiento, entre otras:

- Minimizar la artificialización del suelo al promover un crecimiento urbanístico adecuado a las necesidades, limitando el aumento innecesario de la ocupación del suelo. En la propuesta final prácticamente todo el sector se emplea para el golf, mientras que se proyectan las instalaciones anexas (hotel, parking, apartamentos, tee de prácticas y escuela de golf, equipamiento, centro ecuestre y zonas verdes) en la zona noroeste de la parcela.

La ordenación fomenta la densidad y la compacidad y evita la dispersión en el proyecto. Propone una estructura compacta mediante la definición de umbrales de densidad, para minimizar así el consumo de suelo. Asimismo, impulsa la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos (residencial turístico, actividad de golf y ecuestre, etc.), incrementando la eficiencia energética global y disminuyendo el consumo de recursos.

- Reducir y optimizar el uso del agua adecuando sus usos y calidades. El instrumento de planeamiento urbanístico dispone de autosuficiencia hídrica, combinando el ahorro y la eficiencia con la reutilización del agua en la práctica del golf. Se detalla en una ordenanza aparte.

- En la fase de funcionamiento del golf, hotel y los residenciales turísticos en general se prevé un incremento del tráfico rodado en la zona de actuación con las consiguientes emisiones que puedan dar lugar, con una valoración global que supone un aumento apreciable de la emisión de Gases de Efecto Invernadero, por lo que se va a establecer la puesta en marcha de un sistema de comunicaciones respetuosa con el medioambiente y que reduzcan las emisiones de GEI. Para ello se planificará que las instalaciones propuestas estén debidamente conectadas con un transporte público eficaz tanto a los núcleos urbanos colindantes como a otros municipios más alejados, así como con el aeropuerto, para disminuir el uso del vehículo personal en beneficio del colectivo.

- El consumo de energía para el funcionamiento de las instalaciones provocará efectos negativos sobre el cambio climático, por lo que, sin perjuicio de otras medidas que se determinen en su momento, el Plan propone el uso de energías renovables como paneles solares fotovoltaicos para la iluminación y el agua caliente sanitaria. Se detalla en una ordenanza aparte.

En este sentido, se recuerda que los edificios de nueva construcción deberán cumplir los requisitos energéticos y de calidad establecidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE) (sistemas solares para producción de energía eléctrica fotovoltaica, contribución solar al agua caliente sanitaria, etc.) lo que debe suponer una mejora en la eficiencia energética y de emisiones en los mismos.

- Como punto fuerte de la presente Innovación, la propia ordenación contiene el diseño de amplias zonas verdes dotadas de arbolado que funcionan muy bien como sumideros de CO<sub>2</sub>, para compensar la emisión de GEI de las instalaciones propuestas, y que suponen una mejora adicional respecto de la situación actual, con espacios libres no ordenados. La ordenación elegida presenta un alto grado de protección en zonas naturales y áreas verdes propuestas, especialmente en las zonas de ribera, mediante la redacción y ejecución del Plan Especial de Mejora y Restauración Paisajística de la cuenca del ZEC ES6170022 Río Fuengirola, como medida compensatoria prevista, que será de obligado cumplimiento en la ejecución del Campo de Golf y de la Urbanización. A continuación, se expone de forma detallada el citado Plan:

Plan de reforestación y de fomento de la biodiversidad.

1. Objetivos del Plan de Reforestación y Fomento de la Biodiversidad.

El Plan de Reforestación de la finca supondrá aproximadamente un 20% del presupuesto total de ejecución del proyecto.

Los objetivos del Plan serán los siguientes:

- Mejora e incremento muy significativo de las masas forestales en la finca.
- Mejora del paisaje.

- Incremento de la biodiversidad tanto vegetal como animal.
- Contribución a la mejora ambiental de la zona aledaña al río Fuengirola.
- Contribución a disminuir los efectos sobre el cambio climático.

Los terrenos en los que se va a implantar el campo de Golf y el resto de actividades proyectadas tienen actualmente muy escaso valor ambiental y paisajístico, debido a su vocación agraria durante décadas.

#### 2. Mejora e Incremento muy significativo de las masas forestales en la Finca.

Se va a reforestar un 60% de la superficie de la finca con especies autóctonas. En la selección de especies se primará que conformen el bosque autóctono de especies forestales y de matorral. La zona norte, lindando con el río Fuengirola se reforestará con especies de bosque de ribera locales.

Especies arbóreas que se utilizarán en el conjunto de la finca en función de la vocación de los terrenos:

- *Quercus ilex*. Encina. 1.800 ud.
- *Ceratonia siliqua*. Algarrobo. 1.800 ud.
- *Olea europea* var. *Sylvestris*. Acebuche. 2.000 ud.
- *Quercus suber*. Alcornoque. 3.000 ud.
- *Pinus pinea*. Pino piñonero. 600 ud.
- *Pinus halepensis*. Pino carrasco. 200 ud.
- *Cupressus sempervirens*. Ciprés. 500 ud.

Especies arbustivas que se utilizarán en el conjunto de la finca en función de la vocación de los terrenos:

- *Rosmarinus officinalis*. Romero.
- *Chamaerops humilis*. Palmito.
- *Thymbra capitata*. Tomillo andaluz.
- *Cistus albidus*. Jara Blanca.
- *Cistus ladanifer*. Jara pringosa.
- *Pistacia lentiscus*. Lentisco.
- *Crataegus monogyna*. Majuelo.
- *Retama sphaerocarpa*. Retama amarilla.
- *Retama monosperma*. Retama blanca.
- *Lavandula stoechas*. Cantueso.
- *Quercus coccifera*. Coscoja.
- *Myrtus communis*. Mirto.
- *Phillyrea angustifolia*. Labiérnago.
- *Erica arborea*. Brezo arbóreo.
- *Erica scoparia*. Brezo escoba.
- *Calicotome villosa*. Jerguen.
- *Sacubus nigra*. Sauco.

#### 3. Mejora del Paisaje.

Las especies seleccionadas, tanto para el conjunto de la finca como para la zona norte aledaña al río Fuengirola, supondrán una mejora muy sustancial del paisaje, generando en los terrenos actuales con vocación agrícola, un mosaico de ecosistemas forestales y de matorral diferenciados, diversificados e interconectados.

#### 4. Incremento de la biodiversidad tanto vegetal como animal.

Los efectos sobre la biodiversidad vegetal son apreciables tan sólo con la descripción y cantidades de las especies que se utilizarán para la revegetación y reforestación de la finca. Además, lógicamente el incremento de la biodiversidad vegetal traerá consigo de forma automática el incremento muy significativo también de la biodiversidad animal.

No obstante, con vistas a favorecer aún más a determinados grupos faunísticos, se tomarán las siguientes medidas:

- En parte de los edificios que se construyan se instalarán cajas nido para murciélagos. 30 ud.



- También en parte de los edificios se instarán cajas nido para vencejos. 30 ud.
- En los lagos se instalarán islas de vegetación acuática.
- Se crearán pequeñas charcas para anfibios. 3.
- Se potenciará el uso de materiales constructivos que favorezcan la fauna de micromamíferos e invertebrados, por ejemplo, favoreciendo muretes de gavión frente a muretes de hormigón.

- Se instalarán hoteles de insectos. 10 ud.

- Creación de majanos de rocas. 15 ud.

#### 5. Contribución a la Mejora Ambiental de la Zona Aledaña al Río Fuengirola.

En la franja norte de la finca, que linda con el río Fuengirola y también con el río Ojén, se creará un bosque que hará de pantalla y que estará conformado por especies características de ribera y otras complementarias.

Este bosque facilitará el aislamiento de la zona del LIC Río Fuengirola frente a las zonas de actividades y contribuirá a la generación de hábitats y efecto corredor ecológico, favorables a la zona protegida.

Las especies de árboles a utilizar serán las siguientes:

- *Populus alba*. Álamo blanco. 300 ud.

- *Fraxinus angustifolia*. Fresno. 150 ud.

- *Ulmus minor*. Olmo. 150 ud.

- *Viburnum tinus*. Durillo. 100 ud.

- *Celtis australis*. Almez. 60 ud.

- *Tilia platyphyllos*. Tilo. 30 ud.

Las especies arbustivas a utilizar serán las siguientes:

- *Tamarix africana*. Taraje.

- *Nerium oleander*. Adelfa.

- *Salix alba*. Sauce blanco.

- *Vitex agnus-castus*. Sauzgatillo.

- *Rosa sempervirens*. Rosa silvestre.

#### 6. Contribución a la Mejora de los Efectos sobre el Cambio Climático.

La intensa reforestación que se va a realizar en la finca supondrá una aportación enormemente importante a la lucha contra el cambio climático, ya que reducirá enormemente la huella ecológica y la huella de CO<sub>2</sub> del conjunto del proyecto, suponiendo una absorción en 40 años de 1.914,4 t CO<sub>2</sub> tan sólo considerando las especies arbóreas con las que se va a repoblar la finca, tal y como se ha calculado en el apartado de medidas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

#### 7. Otras Consideraciones sobre El Plan de Reforestación y Potenciación de La Biodiversidad

Deberán seguirse los siguientes criterios en las fases de Plantación, Riego y Mantenimiento:

- Se recomienda el uso de micorrizas y retenedores de humedad para incrementar la viabilidad de las plantaciones y disminuir las necesidades de agua, al menos durante los primeros meses.

- En aquellas zonas en las que sea posible se implantarán sistemas de goteo que deberán funcionar desde el momento de la plantación, independientemente de que se den a las plantas unos riegos de implantación. Se recomienda que sean sistemas de riego inteligente, que permitan dar a cada zona el agua necesaria según el tipo de especies plantadas. En el resto de las áreas reforestadas se garantizarán los riegos de mantenimiento al menos durante los primeros cinco años.

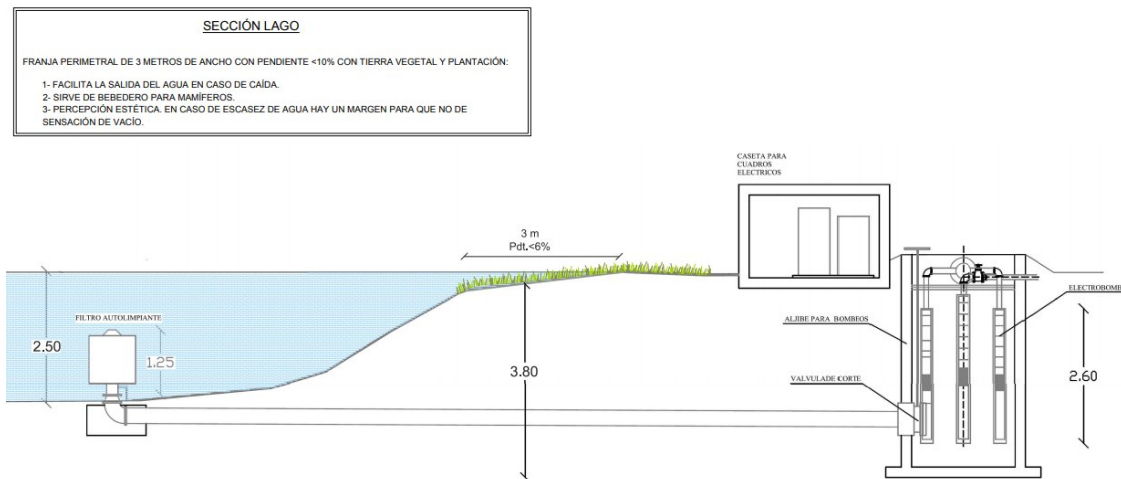
- Las podas se podrán realizar con criterios de jardinería y estéticos, pero siempre respetando los momentos adecuados del año y evitando hacer podas en árboles que tengan cajas nido en los momentos en que se haya iniciado la ocupación y reproducción por las aves. Para los que tengan cajas nido de murciélagos se evitarán en lo posible las molestias y se vigilará de no dañar dichas cajas.

- En otras labores de mantenimiento de la vegetación será fundamental, en la vegetación de ribera que se situará junto a los ríos Ojén y Fuengirola, mantener el control de las especies invasoras, especialmente de la caña (*Arundo donax*). En este sentido será importante hacer desbroces cuando aparezcan los primeros brotes, e incluso tratar de eliminar el rizoma puntualmente si fuese esto posible sin alterar el resto de la estructura vegetal. Las podas y clareos en esta zona no se harán con los criterios de jardinería habituales. Es importante que en este caso la vegetación tenga mayor libertad de desarrollo, y que dichas podas se realicen de manera puntual, siempre en las épocas adecuadas para no molestar a la fauna y por personal profesional y formado.

En los Lagos:

Se recrearán ecosistemas acuáticos compatibles con el destino del Campo de Golf, generando hábitats adecuados para especies de flora y fauna característicos de zonas húmedas. Para ello es recomendable la instalación de islas flotantes de vegetación autóctona (juncos, carrizos, etc.) en su interior, que sirvan como lugar de refugio, anidamiento y comedero a distintas especies de fauna y de una línea de vegetación en los bordes de los lagos que aumente la biodiversidad y la riqueza visual del espacio.

Para facilitar a la fauna el acceso a la lámina de agua, el perímetro de los lagos se diseñará en rampa en poca pendiente, del 6%, construyéndose además bebederos de menor escala dispersos por las áreas forestadas y no muy distanciados para que no queden concentrados en los mismos puntos.



### PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y RESTAURACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA CUENCA DEL ZEC ES6170022 RÍO FUENGIROLA

Se propone la elaboración de un Plan Especial de Mejora y Restauración Paisajística de la cuenca del ZEC ES6170022 Río Fuengirola como medida compensatoria. Dicho Plan deberá ser aprobado previamente por la Administración actuante indicando el grado de intervención. Las directrices que marque el informe emitido por dicha Administración deberán ser de obligado cumplimiento durante el desarrollo de las obras de urbanización y del campo de golf.

Elección de Materiales.

- Se escogerán materiales sostenibles. Considerando factores claves como la salud de los ocupantes, para ello se desechará aquellos que por su composición química puedan ser perjudiciales y emitan gases nocivos. Se exigirá etiquetado medio-ambiental.

- Se emplearán materiales renovables y abundantes, es decir, aquellos que no tengan peligro de extinción en un futuro, maderas blandas, fibras, los procedentes de algunas arcillas (ladrillos, cerámica...), determinadas piedras, tierra...

00314251

- Se minimizará el uso de metales y plásticos.
- Se elegirán materiales bajos en carbono, recuperados, reutilizados o reciclados.
- Se controlará la fabricación del hormigón en la construcción exigiendo la reducción del contenido de carbono, con bajo contenido de cemento portland.
- Se minimizará el uso del acero priorizando el reutilizado.
- En los materiales reciclados se exigirá el Certificado de Declaración Ambiental (DAP) a los suministradores (en el que se especifique que para su fabricación se han empleado energías de bajo consumo de carbono), así como se priorizará el uso de aquellos que posean el Sello ECO PLATFORM.

- Materiales locales. Se utilizarán preferentemente los materiales locales o fabricados a poca distancia, para evitar o minimizar el uso de combustible en el transporte, así como para activar la economía local.

- Materiales de calidad y duraderos. En la elección del material se escogerán aquellos que ofrezcan un sello de calidad y sean duraderos, para evitar futuras sustituciones que traigan consigo la producción de residuos y gasto energético.

Ahorro energético.

- Se diseñará la envolvente de los edificios (fachada, solera y cubierta) con un alto grado de eficiencia para aprovechar al máximo los medios que la naturaleza nos pone a disposición de forma gratuita y sin gasto energético (control de la temperatura, luz solar, ventilación, agua de lluvia...).

- Toda la maquinaria que se utilizará en el complejo turístico será ecoeficiente.

- Se instalarán en todos los edificios e instalaciones sistemas de compensación de energía reactiva. La compensación de energía reactiva es el proceso para reducir o eliminar la demanda de energía reactiva presente en un sistema eléctrico mediante la instalación de unos condensadores o filtros armónicos, incrementando la ratio de la potencia activa/útil respecto a la total. Idealmente, al compensar la energía reactiva debería tenderse a conseguir un factor de potencia igual a uno: toda la potencia suministrada a la instalación se convierte en potencia útil por lo que toda la que se consume se aprovecha.

- La producción total de la energía térmica renovable de la instalación escogida deberá ser superior al 25% de la demanda térmica total de los establecimientos. La potencia nominal mínima a instalar para producción de energía eléctrica por métodos renovables será mayor del 2,5% de la potencia total demandada, siempre y cuando cumpla el CTE HE5.3 y no supere los límites de producción especificados por este.

La potencia a instalar mínima  $P_{min}$  se obtendrá a partir de la siguiente expresión:

$$P_{min} = 0,01 \cdot S.$$

Sin superar el valor de la siguiente expresión:

$$P_{lim} = 0,05 \cdot SC.$$

donde,

$P_{min}$ ,  $P_{lim}$  potencia a instalar [kW];

S superficie construida del edificio [m<sup>2</sup>],

SC superficie construida de cubierta del edificio [m<sup>2</sup>].

2. La potencia obligatoria a instalar, en todo caso, no será inferior a 30 kW ni superará los 100 kW.

Ahorro de agua.

- Deberán instalarse reguladores de presión de entrada de agua a cada planta del hotel y los apartamentos, al objeto de evitar sobrepresiones en cada altura o nivel, con una salida de presión máxima 2,5 kg/cm<sup>2</sup>.

- Deberán instalarse mecanismos reductores de caudal en grifos y duchas como aireadores, economizadores o similares, de forma que para una presión de 2,5 kg/cm<sup>2</sup> tengan una caudal máximo en grifos de 8 l/min y en duchas de 10 l/min.

- En los baños de uso público se instalarán grifos temporizados con limitador de caudal tipo electrónicos.

- Los baños se equiparán con cisternas de carga media (unos 6 litros de capacidad) y dispondrán de pulsador que permita detener la descarga además de un doble pulsador que permita seleccionar la descarga por el/la usuario/a (6 litros para descarga completa, y 3 litros para descarga parcial). Se podrá sustituir por otro sistema que justifique adecuadamente el ahorro de agua.

- En las cocinas centrales del hotel y apartamentos deberán instalarse grifos tipo pistola con parada automática al no ser usados. Cuando dichos grifos estén fijados sobre un soporte permanente se instalarán pulsadores de pie.

- En los lavabos y bidés, donde se instalen grifos monomando, éstos tendrán un sistema de preferencia de apertura en frío, de forma que la palanca del monomando se sitúe por defecto en la posición que ofrece solamente agua fría y por lo tanto sea necesario realizar un desplazamiento consciente a la izquierda en el caso que se quiera disponer de agua caliente. Además, tendrán un sistema de apertura en dos fases. La apertura se realiza en dos fases con un tope a medio recorrido de la palanca del monomando. Éste se sitúa en una posición que proporciona un caudal suficiente para los usos habituales (entre 6 y 8 litros/minuto). Si se desea disponer de un caudal más elevado, hay que realizar una ligera presión en sentido ascendente. La apertura en dos fases permite reducir el consumo de los grifos monomando en más de un 50%, y disponer de un gran caudal en el caso que se desee obtener un elevado volumen de agua en un tiempo reducido.

- En bañeras y duchas deberán instalarse grifos termostáticos.

- Deberán emplearse rociadores en duchas con mezcla de aire y agua de manera que el chorro proporcione la misma sensación de mojado consumiendo aproximadamente la mitad de agua.

- En los edificios se instalarán conducciones de saneamiento independiente que recojan las aguas grises procedentes de lavabos, bañeras y duchas, que serán recogidas en un aljibe, para su posterior uso en riego, cisternas y lavadoras, una vez filtradas y tratadas mediante un sistema de depuración. A esta instalación independiente estarán conectadas las conducciones que recojan el agua de lluvia, tanto la de la cubierta vegetal como la proveniente de canalones y bajantes, para destinarla a igual uso. Para garantizar la calidad del agua almacenada se dispondrá de un sistema de decantación y filtración, con un tamaño de la malla del filtro máxima de 150 micras. El aljibe dispondrá de alimentación desde la red municipal de abastecimiento para el caso en que las aguas grises regeneradas y el régimen pluviométrico no garanticen el riego y demás usos durante el año, sin que en ningún momento puedan juntarse las aguas de ambos orígenes, colocando válvulas de control de paso para ello. Se cuidarán al máximo las condiciones higiénicas del aljibe.

- En la urbanización se colocarán canales de drenaje en los arcenes para la recogida del agua de lluvia que será canalizada a los lagos.

- En la piscina del Hotel y en las de los Apartamentos se deberá disponer de un sistema de reutilización del agua sobrante que facilite la canalización subterránea de esta agua hacia un depósito de almacenamiento. El volumen de este depósito será superior a un metro cúbico (1 m<sup>3</sup>) por cada tres metros cuadrados (3 m<sup>2</sup>) de superficie libre de la piscina.

- El campo de golf se regará mediante aguas regeneradas procedentes de la EDAR de Fuengirola.

- El Campo de golf se diseñará con un sistema de drenajes y arquetas de filtrado, de forma que el agua de riego que no se pierda por evaporación pueda ser recogida, filtrada y canalizada hasta los lagos situados en las partes más bajas del terreno, y desde allí pueda ser nuevamente bombeada para un nuevo uso.

- Se instalarán sistemas de riego inteligentes, tanto dentro del Campo de Golf como de los jardines anexos a la urbanización. Estos sistemas serán controlados mediante mecanismos electrónicos que minimicen el consumo energético, con programador y

temporizador conectados a los sensores distribuidos por el Campo, los cuales transmitirán los datos de necesidad de más o menos riego, según el grado de humedad y la temperatura, haciendo que el sistema de riego sea más eficiente y no se derroche agua innecesariamente. La irrigación se hará únicamente en las zonas de juego (green, calle, y rough). Las áreas forestadas, al ser especies autóctonas de bajas necesidades hídricas y poco mantenimiento, sobrevivirán por las lluvias ocasionales y la humedad ambiental. En casos de extrema sequía se regará ocasionalmente con medios mecánicos para evitar la pérdida de las especies plantadas. La red de riego estará programada para irrigar en horario fuera de juego, al objeto de evitar que el agua alcance a las personas que estén practicando el deporte. El sistema estará dotado de detectores de puntos de fuga en la red, de forma que puedan ser reparados al instante, evitando el gasto de agua y el encharcamiento del terreno.

#### Domótica.

Tanto el Hotel como el Complejo de Apartamentos Turísticos deberán incluir un sistema domótico para gestionar la función de las siguientes instalaciones:

- Control de climatización en habitaciones a una temperatura fija según la estación del año, con sistema de corte en el funcionamiento cuando la ventana esté abierta.
- Control de climatización en zonas comunes.
- Control de iluminación por presencia en pasillos y escaleras y un regulador en las luminarias para que funcionen a un porcentaje bajo de su capacidad en áreas comunes principales (10% cuando no haya nadie y 80% cuando detecten la presencia de personas).
- Control de la iluminación exterior de las zonas comunes que pasa a través de los ventanales, mediante un sistema de estores de lamas de fibra con mayor o menor apertura según la intensidad de la luz exterior que incide sobre ellos controlados mediante células fotoeléctricas sensibles a la luz u otro sistema con igual resultado.

El sistema domótico podrá disponer de dispositivos manuales en las habitaciones para que, si el cliente lo prefiere, pueda ser él el que seleccione la temperatura y el nivel de iluminación en la habitación.

#### Recarga de vehículos eléctricos.

- En todos los aparcamientos tanto en los exteriores como en los existentes en el interior del hotel, se reservará un 10% de plazas con puntos de carga de vehículos eléctricos en cada uno de ellos. Se incluye también el aparcamiento de boguéis del golf. Además, se exigirá la preinstalación de canalizaciones que permita aumentar el porcentaje de plazas de carga eléctrica hasta 1/5 de la totalidad.

#### Sistema Integrado de Gestión Ambiental

- Las empresas intervinientes, tanto en fase de promoción como de explotación, deberán cumplir los requisitos expuestos en la Norma ISO 14001 en cuanto al sistema de gestión ambiental se refiere. Se deberán llevar a cabo autoevaluaciones de forma periódica una vez puesta en marcha la explotación, así como presentar una Autodeclaración de conformidad con esta norma internacional juntamente con la solicitud de Inicio de Actividad.

- Deberán expresar compromiso escrito de obtener durante los tres primeros años desde la apertura del Campo de Golf, la certificación de calidad ISO 9001, así como a conseguir el certificado BREEAM® en los edificios u otro certificado de igual categoría. Ya en la fase de desarrollo urbanístico de este documento se han considerado los aspectos claves definitorios para obtener el sello BREEAM Urbanismo, que se definen en un apartado independiente Apdo. 2.15.

- El diseño del Campo de Golf será conforme a las recomendaciones de la norma UNE 188001:2011, que es una norma española que mide un modelo de sistemas de gestión basado en la correcta prestación de servicios en los campos de golf, así como el mantenimiento del campo y sus instalaciones.



Plan de Control y Seguimiento Medioambiental.

Una vez realizada la propuesta de medidas correctoras de la propuesta de Innovación del PGOU, se debe establecer un sistema que garantice el cumplimiento de éstas, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se debe de elaborar un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) que garantice el cumplimiento de las medidas correctoras, el cual servirá además para controlar la eficacia de estas medidas en la atenuación de los impactos y para realizar un seguimiento de los impactos residuales durante la ejecución del programa.

El responsable del PVA será el promotor del proyecto, a través de técnico competente y con titulación adecuada en materia de medio ambiente. Se encargará de la vigilancia durante la ejecución de las obras y mantendrá un registro de las mediciones e inspecciones realizadas.

Los resultados de estos registros serán enviados puntualmente al organismo competente, en este caso la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, enviando copia al órgano municipal.

Antes de la ejecución de los trabajos se deberá contactar previamente al Agente de Medio Ambiente de la zona, mediante notificación, a la Delegación Territorial de Málaga, con una antelación mínima de 3 días, haciendo referencia a la autorización correspondiente.

1. Durante la fase de construcción en las distintas actuaciones deberán realizarse los siguientes controles:

- Comprobación del adecuado mantenimiento de la maquinaria y que éste se hace con las debidas medidas de seguridad.

- Se vigilará que no se realicen cambios de aceite de la maquinaria en obra, salvo que se condicione una zona que garantice el que no se derive afecciones por derrames, así como que la maquinaria se encuentre en perfecto estado habiendo pasado los controles de Inspección Técnica de Vehículos.

- Control y retirada de los residuos sólidos generados (restos de tuberías, casetas, escombros, etc.), de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

- Control de polvo cuando las condiciones ambientales así lo requieran.

- Control de emisiones de ruidos y gases nocivos, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la normativa vigente.

- Control sobre las actuaciones de revegetación en las zonas verdes (especies plantadas, número de ejemplares, viabilidad, reposición, etc.).

- Control sobre las actuaciones para la fauna, nidos artificiales, refugios para pequeños vertebrados, comederos y puntos de agua en lugares apropiados.

2. Durante la fase de funcionamiento los controles a realizar son:

- Control de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

- Control de los vertidos de aguas residuales, mantenimiento de la red de alcantarillado, control del funcionamiento de la estación depuradora.

- Control de las aguas de escorrentías y drenajes.

- Control de riego con aguas depuradas.

- Control de la vegetación (viabilidad de los trasplantes, reposición).

- Mantenimiento de las señalizaciones de tráfico.

- Cumplimiento de las medidas compensatorias.

Tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento es importante vigilar:

- El cumplimiento de la Normativa Medioambiental y Urbanística y de las Ordenanzas Municipales.

- El cumplimiento de la normativa sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En el caso que el control de estos indicadores revele que las medidas tomadas resultan insuficientes, deberán adoptarse medidas complementarias que corrijan o eviten causar impactos mayores de los previstos.

Asimismo, se deberán cumplir todas las medidas aprobadas definitivamente, así como todos los condicionantes que puedan derivarse de la correspondiente tramitación de Evaluación Ambiental Estratégica, emitida por el órgano ambiental.

En el Estudio Económico se fija una partida específica de las Medidas Correctoras.

2.14.6. Ordenanzas particulares.

2.14.6.1. Zona de Equipamiento Privado Deportivo.

El PGOU de Mijas no define una norma particular para el equipamiento deportivo, solo en el Título IV relativo a las normas generales de urbanización, capítulo 4.º sobre las determinaciones de las áreas libres y art. 193, determina las condiciones de diseño tanto para los equipamientos públicos como particulares:

- Tendrán una localización agrupada y central en el área de la actuación.

- La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las de la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de agentes estructurantes de la organización funcional ambiental.

- Los terrenos para equipamiento se organizarán alrededor de las áreas libres, de forma que las calles perimetrales a éstas constituirán su acceso principal.

El art. 179.b) de la normativa recoge las condiciones específicas para los campos de golf, recogidos igualmente y con carácter más restrictivo en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero:

Condiciones Urbanísticas de Ordenación.

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 calidad ambiental.

Cumplirá los parámetros definidos en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero.

En el supuesto de cese del uso del campo de golf esta innovación contempla 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.

Ordenanza del cerramiento.

Los cerramientos de las instalaciones deberán tener un tratamiento adecuado para mejorar la integración paisajística y visual del campo de golf en su entorno.

Edificabilidad Campo de Golf.

- ED.1 Campo de Golf. La edificabilidad máxima destinada a las instalaciones y construcciones necesarias para la actividad deportiva queda limitada por el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía. En base al cual ha sido declarado de interés Turístico. El art. 12.2 la fija a un máximo de 5.000 m<sup>2</sup>t para campos de golf de 18 hoyos. En esta superficie se incluye la Casa-Club, situada en la parcela H1 pero la edificabilidad se computa en la parcela ED-1 a la cual está adscrita. Contempla las edificaciones anexas de apoyo como la nave de mantenimiento, Starter y Refugios. La parcela tiene asignada una edificabilidad de 4.610 m<sup>2</sup>t.

- Para las parcelas ED-2 Centro Ecuéstre y ED-3 Escuela de Golf y Tee de Prácticas debería atenderse a lo definido en el art. 179 del TRPGOU «Tendrán la edificabilidad propia de las ordenanzas de la zona en que esté enclavado, debiendo observar el resto de los parámetros edificables. En aquellas zonas cuya edificabilidad fuera inferior a 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, los equipamientos podrán alcanzar esta edificabilidad; en tal caso, y para hacer posible la aplicación arquitectónica de dicha edificabilidad, no se fija parámetro de ocupación, pero sí deberán observarse los de separación a linderos –públicos y privados– y altura máxima edificable de la zona o subzona en que estén».

Para cumplir con la Declaración de Interés Turístico se fijan unas edificabilidades mínimas para las parcelas ED.2 y ED.3 de:

- ED.2 Centro Ecuestre:  $\geq 5.192 \text{ m}^2$ .

- ED.3 Escuela de Golf:  $\geq 453 \text{ m}^2$ .

La suma de todas las edificabilidades de las parcelas, no podrá superar el límite de edificabilidad establecido por la DIT en el sector SUO-R.15, de 65.667, que tendrá carácter de máxima.

Separación a linderos.

La separación a lindero público mínima es de 3 m.

La separación a lindero privado mínima será  $\frac{1}{2}$  de la altura con un mínimo de 3 m.

Altura máxima.

Se fija una altura máxima de PB + 1 y 10 m. La altura en metros podrá superarse de forma excepcional previa propuesta a los servicios municipales, dada la singularidad de la edificación.

Aparcamientos.

Se reservará una plaza cada 100 m<sup>2</sup>c.

Según el Decreto de Campos de Golf art. 24. «2. Junto a lo especificado en el apartado anterior, los proyectos deberán incorporar las siguientes obligaciones, dotaciones y servicios: [...] d) Aparcamientos con 100 plazas para los campos de 18 hoyos y otras 40 adicionales por cada 9 hoyos más, para campos de 18 hoyos».

En esta parcela debe reservarse un parking con 100 plazas de aparcamiento con carácter mínimo.

Riego del campo de golf.

- Deberá realizarse con aguas regeneradas. El agua usada para el riego tendrá controles periódicos a fin de evitar contaminaciones no deseadas.

- Deberá estar controlado por un sistema de riego inteligente que minimice al máximo el consumo de agua. Solo se regarán las calles y el rough.

- Las aguas pluviales serán canalizadas a los lagos tras su paso previo por una arqueta de filtrado.

- El campo incorporará su compromiso de gestión, uso y mantenimiento con riego en horas nocturnas.

Vegetación.

Se obliga el empleo de especies de césped de bajas necesidades hídricas y que aguanten temperaturas elevadas, poco sensibles al sol y a la salinidad.

Las áreas forestadas se plantarán con especies vegetales autóctonas que apenas requieran labores de mantenimiento. Estas áreas no dispondrán de riego.

Se evitará el uso de abonos artificiales, siendo sustituidos por abonos orgánicos. Solo se utilizarán en caso de extrema necesidad y siempre de liberación lenta.

Condiciones de Uso.

- Uso dominante: Deportivo.

Según el art. 4 del Decreto de Campos de Golf:

«4. Terrenos adscritos y usos complementarios y compatibles.

1. Se consideran terrenos adscritos al campo de golf aquellos que, situados en continuidad con el mismo, alberguen un uso complementario o compatible autorizado en el presente decreto, así como los necesarios para el cumplimiento de los objetivos señalados en el artículo 10.

2. Se consideran usos complementarios del campo de golf otras instalaciones deportivas, establecimientos hoteleros con una categoría mínima de cuatro estrellas, instalaciones de ocio, esparcimiento y restauración.

\* El acuerdo de la DIT fija la categoría del hotel en 5 estrellas y restringe los usos compatibles más que el apartado 3 de este artículo, tan solo a los apartamentos turísticos y a los usos destinados a equipamientos privados previstos en el proyecto.

4. Serán no compatibles con los campos de golf, a los efectos de este decreto, los usos residenciales, comerciales, industriales, terciarios y cualesquiera otros no establecidos como compatibles en el apartado anterior.

2.14.6.2. Zona de uso hotelero. Ordenanza H3.

Se trata de edificios de nueva creación que complementan este planeamiento de desarrollo en su ordenación pormenorizada.

Dado el carácter singular de la actuación, se aplicará una nueva ordenanza H3 en este sector que no contempla el PGOU vigente para los usos hoteleros. En todo lo no especificado con carácter particular en esta ordenanza se estará a lo dispuesto a las Ordenanzas Generales del PGOU.

Parcela mínima.

Superior a 2.400 m<sup>2</sup>.

En la ordenación:

- H3.1 Hotel Superficie = 18.343 m<sup>2</sup>.

- H3.2 Apartamentos turísticos Superficie = 73.462 m<sup>2</sup>s.

Edificabilidad.

Según la Declaración de Interés Turístico.

La edificabilidad mínima de la parcela queda fijada en:

- H-3.1 Hotel = 20.587 m<sup>2</sup>t.

La edificabilidad máxima de la parcela queda fijada en:

- H-3.2 Apartamentos turísticos = 34.825 m<sup>2</sup>t.

No computarán a efectos de edificabilidad los espacios no vivideros, cuartos de instalaciones ni aparcamientos, situados bajo rasante y sobre el forjado de cubierta.

La suma de todas las edificabilidades de las parcelas, no podrá superar el límite de edificabilidad establecido por la DIT en el sector SUO-R.15, de 65.667, que tendrá carácter de máxima.

Número máximo de plantas sobre superficie de parcela.

- Parcela H-3.1. Hotel: PB+3 y 13 m de altura.

- Parcela H-3.2. Apartamentos turísticos: PB+2 y 10 m de altura.

Ocupación máxima.

Será la resultante de aplicar el resto de los parámetros de edificabilidad, altura y separación a linderos no superando el 75% en planta sótano bajo rasante, y 45% en el resto de las plantas.

Separación a linderos públicos.

Igual o superior a 3,5 m.

Separación a linderos privados.

Superior a 1/2 de la altura del edificio más alto, con un mínimo absoluto de 3 m.

Como excepción, dado el carácter de espacio abierto del campo de golf y considerando que son de igual propietario, se permite el adosamiento a la parcela del campo de golf.

Separación de unidades de edificación dentro de la parcela.

No se fija, es libre por la singularidad de las edificaciones.

Longitud máxima de la edificación.

La definida en el proyecto presentado para la obtención de la Declaración de Interés Turístico, 160 m.

Disposición del volumen edificable.

Podrá disponerse en una o varias edificaciones principales siempre que se cumplan el resto de los parámetros de ordenación y edificación.

Ordenación de valla.

En parcelas con fachadas no alineadas a vial no será obligatorio el vallado, en caso de hacerlo, las vallas tendrán una altura máxima de 2,5 m pudiendo llegar hasta los 1,5 m de altura con elementos ciegos y opacos y el resto coronado con cerramientos ligeros o transparentes (elementos cerámicos en celosía, de hierro, vegetales, etc.).

Se alzarán en el límite de la propiedad, delimitando el espacio público del privado y el proyecto de esta habrá de incluirse en los documentos técnicos del proyecto de ejecución.

Nos remitimos al art. 244 de la normativa del TR PGOU para el resto de los supuestos. Aparcamientos.

La reserva mínima de aparcamientos será la definida por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

Deberá cumplirse también lo dispuesto en el Título II, Capítulo 5, art. 118, de la Normativa Urbanística relativo a «Regulación del Uso de Aparcamientos» del PGOU de Mijas.

La superficie y plazas de aparcamientos exigidas según el uso hotelero en 4/5 estrellas 1 plaza cada 2 habitaciones, y en 3 estrellas 1 plaza cada 3 habitaciones.

Las plazas se dimensionarán de tamaño mínimo 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo. Los espacios de estacionamiento deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que originen vacíos urbanos ni excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Deberán integrarse en el paisaje urbano propio de las zonas donde se localizan, con plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano. Se prohíben los pavimentos tipo asfálticos o de alta absorción de calor.

La superficie útil mínima de los garajes será de 20 m<sup>2</sup>/plaza con un máximo de 30 m<sup>2</sup>/plaza. Se reservarán plazas para personas con discapacidad con un mínimo de las exigidas por el decreto de Accesibilidad de Andalucía y del Código Técnico de la Edificación. Se reservarán plazas accesibles a razón de 1 cada 40 plazas o fracción.

Se preverán en todas las áreas de aparcamiento plazas con instalación para la recarga de vehículos eléctricos. Esta condición se traslada también a los aparcamientos situados en el interior del edificio. La proporción mínima será de un 10% con una preinstalación de canalizaciones a razón de 1/5 de la totalidad de las plazas.

Condiciones estéticas.

Las edificaciones serán de tonos claros, preferiblemente de color blanco, complementándose con otros materiales nobles como madera o similar, ladrillo, piedra, teja cerámica o forja.

Las zonas de parcela no ocupadas por la edificación se ajardinarán de manera que se cree una continuidad paisajística con el entorno del campo de golf.

Condiciones de Sostenibilidad.

Cumplirán las prescripciones definidas en las ordenanzas generales.

Condiciones de Uso.

- Uso dominante: Hotelero.

En el Acuerdo de 16 de julio de 2019, por el que se declara la DIT, se fijan los usos complementarios y compatibles de esta actuación, en el apartado segundo A.1 y 2:

A. Usos complementarios y compatibles.

1. Se considerarán usos complementarios del campo de golf, el establecimiento hotelero con categoría cinco estrellas, otras instalaciones deportivas y las instalaciones de ocio, esparcimiento y restauración previstas en el proyecto.

2. Se considerarán usos compatibles del campo de golf los apartamentos turísticos y los usos destinados a equipamientos privados previstos en el proyecto.

2.14.6.3. Equipamiento Público.

Se registrará por el capítulo 7.º del Título III de la normativa del PGOU.

Superficie. Mínimo 5% de la superficie del sector a efectos de cómputo (superficie subsector 258.786 m<sup>2</sup>s). En ordenación 13.415 m<sup>2</sup>s, 5,18% superficie Subsector.

Uso: Servicio de interés público o social y cualquier otro uso especificado en el art. 96 de la NU TRPGOU, equipamiento social y deportivo, equipamiento comunitario, educativo, cultural, residencia o albergue juvenil, sanitario, recreativo ligado a áreas forestales, comercial, o de protección y seguridad.

Edificabilidad: Se fija en 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.



Altura máxima.

PB+1 y 10 m. Se admitirá sobrepasar la altura en metros con carácter excepcional dada la singularidad de este tipo de edificaciones, y siempre bajo la supervisión del departamento de licencias de Obra del Ayuntamiento.

Separación a lindero público.

Se fija una distancia mínima de 3 m.

Separación a lindero privado.

Se fija una distancia mínima de 1/2 de la altura de la edificación con un mínimo de 3 m.

Aparcamiento.

Reserva de una plaza cada 100 m<sup>2</sup>.

El suelo destinado a equipamiento público no podrá destinarse a otra finalidad. En caso de que se requiera, se realizará mediante las fórmulas presentes en art. 177.b) de la normativa.

2.14.6.4. Sistema de Espacios Libres.

Definido en el capítulo 3.º del Título III y arts. 164 y 165 del TRPGOU de Mijas referente a Parques Urbanos y Jardines.

Los terrenos integrantes de los parques no podrán ser dedicados a usos o actividades que impliquen la transformación de uso distinto al definido en el Plan. La superficie ocupada total es de 54.269 m<sup>2</sup>s.

Las zonas ZV-1 y ZV-2 se consideran Parques Urbanos por ocupar un área mayor de 10.000 m<sup>2</sup>, no así la ZV-3 que se tratará como Jardín.

Condiciones de uso.

Normativa vigente del PGOU de Mijas a la fecha de redacción de los Proyectos de Obras.

2.14.6.5. Zona Viaria.

La zona viaria únicamente podrá destinarse al tráfico rodado y peatonal, así como al uso de aparcamientos públicos situados en el vial.

Los aparcamientos se regularán por lo dispuesto en Título II, Capítulo 5.º, arts. 117-128, y la red viaria por el Título III, Capítulo 2.º, arts. 152-158, y Título IV, Capítulo 2, arts. 183-189. Todos ellos de la Normativa del TRPGOU de Mijas.

El Sistema General SG.C-3.3, al ampliarse y urbanizarse para formar parte de la red viaria urbana del municipio, se regulará igualmente por el mismo articulado.

2.14.6.6. Sistema Técnico.

Se destinará exclusivamente al uso de instalaciones de infraestructuras de carácter general de la urbanización, como aljibes, estación de bombeo, centro de entrega de red eléctrica.

Altura.

Las edificaciones no superarán la altura de 4 m.

Edificabilidad.

No se fija. No computa.

Separación a linderos.

Se fija en 3 m para público y privado.

Condiciones estéticas.

Las construcciones conjugarán su estructura con la estética del conjunto edificatorio del entorno.

2.14.7. Determinaciones de la declaración ambiental estratégica.

En el desarrollo de la Ordenación Pormenorizada de esta Innovación del PGOU habrá que atender al cumplimiento de las medidas correctoras y protectoras que se incluyen en el Estudio Ambiental Estratégico, las consideraciones realizadas en los apartados anteriores y en especial al cumplimiento de las determinaciones ambientales en materia de aguas, en los aspectos relativos al Dominio Público Hidráulico, prevención de riesgo por avenidas e inundaciones, disponibilidad de recursos hídricos, infraestructuras de ciclo integral del agua y financiación de estadios e infraestructuras, se tendrán en cuenta las conclusiones del informe preceptivo de la Administración Hidráulica Andaluza.



**ANEXO IV -FICHAS URBANÍSTICAS**

**DETERMINACIONES DEL AREA DE REPARTO**

CÓDIGO	DENOM.	TIPO	SUP. M2S	USO GLOBAL	DENS. GLOBAL	Nº VIV	EDIFIC GLOBAL M2T/ M2S	EDIFIC. M2T	VIV. PROTEG	TIPOL. CARACT.	TIPOL	AREA REP.	APROV MEDIO	COEF RELAT	APRO V OBJ.	APROV SUBJ.	EXC APROV.	10% APROV MEDIO	INICIAT.	SIST GEST.	CARGAS	S.G ADSC	DOT.PÚBL.	
																							A. LIBRES	EQUIP
SUO-R15	VALLE DEL GOLF RESORT	ORDENADO INNOVACIÓN PGOU	1.044.465	TUR	-	-	0,06287	65.667	-		H3 S/Ord	SUO-R15	0,06287	1	65.667	59.100	-	6.567	PRIVADA	COMPENS	SG-C3.3	-	54.269	13.415

**CUADRO SG. C.3.3. RED VIARIA. CARGA EXTERNA SECTOR SUO-R15**

ZONA	SISTEMA	Dimensión	PLANO	DENOMINACIÓN	OBTENCIÓN SUELO	SUPERFICIE (m2s)	ÁREA	EJECUCIÓN	AGENTE	ESTADO
COSTA	SG-C.3.3	12 m (carretera actual)	22-I y 18-H/19-H	Ctra.La Cala-MA 426	Expropiación	14.342	SNU	SUO-R15	Privado	Sistema obtenido y ejecutado parcialmente
		8 m			Cesión	11.533				
		Total S/ PGOU			Total	25.875				
	Ampliación	6m	20-I, 21-I y 22-I	Tramo Ctra.La Cala Valle del Golf Resort	Cesión	8.650	SNU	SUO-R15	Privado	Sistema obtenido y ejecutado parcialmente
TOTAL SG-C.3.3		26 m				34.525				

## CUADRO DE ZONIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN	PARCELA	SUPERFICIE (M2S)	USO	% SUBSECTOR	% ST	COEF. EDIFIC. (M2T / M2S) Parcela	EDIFICABILIDAD (M2T)	TIPOLOGÍA	Nº PLAZAS APARCAMIENTO	CARÁCTER	
ED-1 CAMPO DE GOLF	C. GOLF	781.240	DEPORTIVO	99,44	75,22	0,0059	4.610	s/Innovación PGOU	-	PRIVADO	
	APARC. GOLF	3.739	APARCAMIENTO	0,47				-	-	115	PRIVADO
	S. TÉCNICO	700	S.T.	0,09				-	-	-	-
TOTAL CAMPO DE GOLF D1		785.679	DEPORTIVO	100	75,22	0,0059	4.610	s/Innovación PGOU	115	PRIVADO	
SUBSECTOR A EFECTOS DE REGLAS Y ESTÁNDARES DE DOTACIONES PÚBLICAS Ss Art. 11.6 Decreto 43/2008 de 12 de febrero	H-3.1 HOTEL	18.343	HOTELERO	7,09	24,78	1,1223	20.587	H3	47 Privadas >1PLZ/ 2 HAB	PRIVADO	
	H-3.2 A. TURÍSTICOS	73.462	HOTELERO	28,39		0,4741	34.825	H3	>1 PLZ / 3 HAB	PRIVADO	
	ED-2 C. ECUESTRE	41.415	DEPORTIVO	16,00		0,1254	5.192	s/Innovación PGOU	>1 PLZ/100 M2C	PRIVADO	
	ED-3 E. GOLF Y TEE	35.287	DEPORTIVO	13,64		0,0128	453	s/Innovación PGOU	>1 PLZ/100 M2C	PRIVADO	
	ZV-1	35.472	S. ESPAC. LIBRES	20,97		-	-	PARQUE URBANO	-	PÚBLICO	
	ZV-2	10.928	S. ESPAC. LIBRES			-	-	PARQUE URBANO	-	PÚBLICO	
	ZV-3	7.869	S. ESPAC. LIBRES			-	-	JARDINES	-	PÚBLICO	
	ZV TOTAL	54.269	S. ESPAC. LIBRES	20,97		-	-	S. ESPAC. LIBRES	-	PÚBLICO	
	EQUIPAM.	13.415	DOTACIONAL	5,18		1,0000	* No comput.	s/Innovación PGOU	>1 PLZ/100 M2C	PÚBLICO	
	P-1 APARC. PUBLIC.1	3.618	VIARIO	8,73		-	-	-	110 Públicas	PÚBLICO	
	P-2 APARC. PUBLIC.2	6.162	VIARIO			-	-	-	182 Públicas	PÚBLICO	



	VIALES	12.815	VIARIO			-	-	-	185 Públicas	PÚBLICO
	TOTAL VIARIO	22.595 m2s.	VIARIO	8,73					477 (>50% 1/100 m2t)	PÚBLICO
TOTAL SUBSECTOR		258.786	TURÍSTICO	100	24,78	0,2359	61.057	s/Innovación PGOU	477 + 348* = 825	
TOTAL SUO-R15		1.044.465	TURÍSTICO	-	100	0,0629	65.667	s/Innovación PGOU	477 + 348* = 825	

\* Se incluyen las plazas anejas al Sistema General. Se justifica su cómputo por haberse ampliado en 6 m la anchura del Sistema General con respecto a la dimensión prevista en el PGOU, que era de 20 m, en esta modificación se amplía hasta 26 m. Esta superficie de cesión podría haber pertenecido al sector y sería cedida como superficie viaria interna.

Málaga 16 de enero de 2025.- La Delegada, María Rosa Morales Serrano.

