

INFORME

S/REF.:
N/REF.:word/informe compatibilidad
urbanística/camping caminito del rey-
el chorro.
EXPEDIENTE: 2019/319
ASUNTO: Compatibilidad urbanística e
infraestructuras del camping municipal
"Caminito del Rey-El Chorro".

DESTINATARIO

Alcaldía-Presidencia
D. Francisco J. Martínez Subires
Exmo. Ayuntamiento de Álora

D. Enrique García-Pascual González, Arquitecto Municipal, Responsable del Departamento de Urbanismo, en relación con el referido asunto emite el siguiente informe:

En BOJA Nº 29 de fecha 13 de febrero de 2017(página 27), consta Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se afecta, por mutación demanial externa al Ayuntamiento de Álora, por plazo de 50 años, unos terrenos de 53.704 m2 del monte público "Haza del Río" correspondientes catastralmente a parte de la parcela 97 y parte de la parcela 323 del polígono 1 de Álora, para destinarlos a finalidades de camping municipal.

Visto el proyecto denominado "Camping El Caminito del Rey-El Chorro" redactado , como arquitecta coordinadora, por D^a. Izaskun Chinchilla Moreno quien suscribe en fecha 16 de noviembre de 2020 y al efecto de su presentación ante la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se tiene lo que sigue:

El proyecto desarrolla la renovación de las instalaciones municipales, hasta ahora denominadas "Camping El Chorro", existentes en parte de la parcela 97 y parte de la parcela 323 del polígono 1 de Álora, correspondiente con la superficie afectada por la citada mutación demanial. Instalaciones constituidas actualmente por : edificio de recepción, albergue, bar-restaurante, lavandería , aseos y vestuarios , piscina, zona de barbacoas ,

áreas de acampada y para caravanas, habiendo contado recientemente con un grupo de cabañas y disponiendo de un aparcamiento exterior vinculado al conjunto.

La renovación proyectada consiste, resumidamente, en llevar a cabo la demolición de las edificaciones que se encuentran en muy mal estado de conservación o no bien integradas (albergue, bar-restaurante, lavandería y recepción) y rehabilitar el edificio de aseos y vestuarios, empotrado en el terreno y con cubierta vegetal. Actuar sobre las zonas de acampada existentes, a través de una importante intervención sobre el terreno, aunque siempre adaptada a la topografía y buscando su estabilización, así como evitar la erosión e incluyendo especies vegetales más apropiadas al ecosistema de que se trata (encinas, algarrobos, pinos carrascos, arbustos, matorrales altos y bajos y hierbas). Resolver, con tratamiento de "glamping", diversos modelos de alojamientos (albergue, bungalows o cabañas-nido con albercas, tiendas fijas, mobile homes y caravanas) integrando además una serie de usos comunes: información turística, recepción, restaurante, bar, sala de juegos, supermercado, tienda de souvenirs, gimnasio, sauna y club social, sala polivalente (para cine, teatro, baile), club y parque infantiles o áreas de descanso. Además de las pequeñas albercas se incluye una piscina que reutiliza y amplía el vaso de la piscina existente. Se incrementa la superficie de aparcamientos en el interior del recinto. Todos los métodos constructivos utilizados en los edificios, la urbanización y el paisajismo se han elegido por su respeto al medioambiente, destacando el empleo de biomateriales y la junta seca, decisiones que garantizan el desmontaje del camping sin huella ecológica.

Habiendo sido aprobado inicialmente el PGOU de Álora en fecha 14 de noviembre de 2018 (BOP nº:20 de 30 de enero de 2019) y, conforme a lo previsto por el art. 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, ha de informarse teniendo en cuenta tanto lo recogido en este Plan, como en las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal (NN.SS.) vigentes desde 1993. Pues bien, con referencia a la normativa que resulta por tanto de aplicación, se tiene lo que sigue:

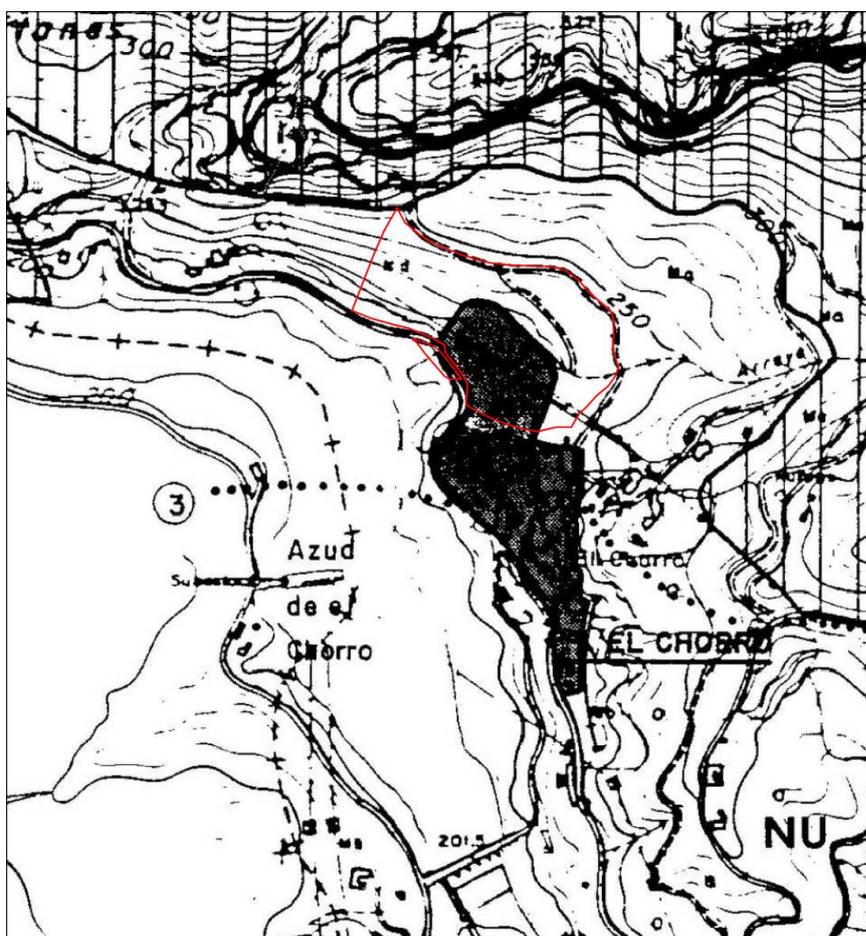
A.- En cuanto al Planeamiento Urbanístico actual:

1.- Las **NN.SS. de Planeamiento** de Álora con aprobación definitiva de fecha 26 de enero de 1993 y publicación (completa) en BOP N°: 237 del día

11 de diciembre de 2012, incluyen la parcela destinada a Villa Turística promovida en su día por la dirección General de Turismo de la Junta de Andalucía (y que es parte del camping de que aquí se trata), en la Unidad de Actuación (UA-CH), es decir, como Suelo Urbano del núcleo de El Chorro, recogiénolo como tal en el plano de Clasificación de Suelo y Zonas de Protección (IV.2.1.1), estando clasificado el resto de la parcela del camping como Suelo No Urbanizable sin protección especial o Común.

No obstante lo anterior, existe una contradicción en las NN.SS. ya que al desarrollar el suelo Urbano de El Chorro, a mayor escala, no se incluye realmente la delimitación de la Villa Turística en la UA-CH (Plano IV 2.3.3b).

De todo ello cabe deducir que debe considerarse, conforme a las NN.SS. el conjunto de la parcela destinada a camping como Suelo No Urbanizable sin protección especial, natural o Común, por ser lo más restrictivo entre ambas circunstancias urbanísticas.



Situación en las NN.SS. de Planeamiento vigentes

En Sesión de Pleno de 13 de abril de 2016 (BOP 78 de 26 de abril de 2016, pg.23), se aprobó definitivamente una Innovación por Modificación de Elementos de las NN.SS. por la que se consideran usos compatibles en el Suelo No Urbanizable natural o Común (sin protección Especial), aquéllos recogidos en el art. 3.9.2.5. *Definiciones y Conceptos*, entre los que se encuentran las ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO y en particular la de CAMPAMENTO DE TURISMO, que define del modo siguiente:

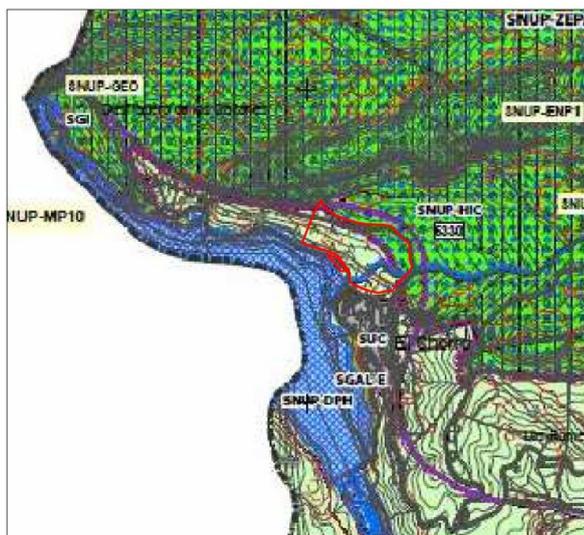
“Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos”.

2.- El PGOU de Álora, con aprobación inicial en Sesión de Pleno de 14 de noviembre de 2018 (BOP 20 de 30 de enero de 2019), conforme a lo dispuesto por el POTAUM, clasifica la delimitación del camping, por Planificación Territorial, en parte, como Suelo No Urbanizable Protegido por Área de Transición (SNUP-AT) con afectación por Hábitat de Interés Comunitario (SNUP-HIC 5330) y, en otra parte (al noreste), como Suelo No Urbanizable Protegido Espacio Natural Desfiladero de Los Gaitanes (SNUP-ENP1).

En ambas partes, es decir en toda la delimitación, le afecta la protección por Monte Público Haza del Río como (SNUP-MP9).



Situación en POTAUM



Situación en PGOU (Aprobación Inicial)

Las Normas para el Suelo No Urbanizable Protegido, incluidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, recogen lo que sigue:

1.- En cuanto a la zona con protección por Espacio Natural Protegido (noreste):

“a. Zonas de Protección Ambiental. Se integran en las mismas los terrenos pertenecientes al dominio público natural y las zonas con valores ambientales reconocidos por la normativa sectorial, y cuya protección y delimitación es exigida por ésta de forma vinculante para este Plan.”

“Art. 212

.....

“2. Toda nueva actuación o cambio de uso que se quiera llevar a cabo en el Paraje Natural deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente a excepción de aquellas que por no poner en peligro los valores objeto de protección del espacio y por cumplir las condiciones establecidas en el Decreto 15/2011 estén sometidas a comunicación previa o sean actividades de libre realización.”

“Zonas de Protección Ambiental:

Se integran en esta categoría las siguientes zonas:

a. Los Espacios Naturales Protegidos:

- Paraje Natural del Desfiladero de los Gaitanes (ZIC).....

Las Zonas de Protección Ambiental tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por su legislación específica.

La protección de los recursos naturales en estos espacios se llevará a cabo de acuerdo con los instrumentos de planificación derivados de la normativa específica que le sea de aplicación.”

2.- En cuanto a la zona con Protección Territorial (Área de Transición).

“Con carácter general las Zonas de Protección Territorial solo podrán acoger los usos naturalísticos y agrarios, las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza, y en general las actividades de interés público y social.”

3.- En cuanto a ambas zonas, por Monte Público:

“Las actuaciones en los montes públicos se dirigirán a contribuir a la creación de una red de espacios libres de carácter comarcal y de dotaciones recreativas y de interpretación de la naturaleza; restaurar las áreas degradadas, especialmente las afectadas por incendios forestales o por agentes bióticos nocivos; y desarrollar actividades y usos productivos, tradicionales y/o de ocio, vinculados al medio forestal y compatibles con la conservación de los hábitats y los recursos naturales de estos espacios.”



Hechas las anteriores consideraciones, necesarias para pasar ahora a la cuestión de la Compatibilidad Urbanística, se tiene, atendiendo a lo más restrictivo entre ambos planeamientos urbanísticos :

B.- Clasificación y Calificación de Suelo.

Conforme a lo establecido por el nuevo PGOU, se trata **de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Paraje Natural Desfiladero de los Gaitanes, por Monte Público y por POTAUM (Zona de Protección Territorial Área de Transición).**

C.- Compatibilidad Urbanística.

Por todo lo anterior y, en particular, habida cuenta de la existencia de la citada Mutación Demanial acordada por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía para la finalidad de camping municipal en estos terrenos, se estima que **este uso es COMPATIBLE URBANÍSTICAMENTE, entendiéndose que, además de las ya citadas protecciones, se debieron tener en cuenta para otorgarla, las siguientes:**

D.- En cuanto a otras protecciones:

En la parte de la delimitación correspondiente al Paraje Natural (noreste), se ve afectada igualmente por las declaraciones de:

- Zona de Especial Protección para las aves Desfiladero de los Gaitanes(SNUP-ZEPA)
- Zona Especial de Conservación Desfiladero de los Gaitanes (ZEC).
- Lugar de importancia Comunitaria Desfiladero de los Gaitanes ES6170003 (SNUP-LIC 1).
- Georrecursos (SNUP-GEO) Plan de Ordenación de Recursos Naturales Desfiladero de los Gaitanes y Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Por otra parte, le afecta la Zona de Policía Hidráulica del arroyo de El Chorro, así como el trazado existente de una línea aérea de transporte en Alta Tensión.

Con independencia de lo anterior, se tiene:

E.- Infraestructuras disponibles:

En el momento de la implantación en estos terrenos de la Villa Turística promovida en su día por la Junta de Andalucía, el conjunto ya disponía de las infraestructuras de abastecimiento de agua municipal, red eléctrica en baja tensión, alumbrado y telefonía.

Al desarrollarse posteriormente en su interior el Área de Acampada, además de ampliarse esos servicios urbanísticos se añadió la depuración del saneamiento, si bien esta instalación no tiene un adecuado mantenimiento desde hace años.

Lo que se informa en Álora a los efectos oportunos, en la fecha que figura en la firma electrónica.

El Arquitecto Municipal Responsable del Departamento de Urbanismo

Enrique García-Pascual González



FIRMANTE

ENRIQUE GARCIA-PASCUAL GONZALEZ (ARQUITECTO RESPONSABLE DE URBANISMO)

CÓDIGO CSV

5280ba15fcb07e1c0dfca692e62adfe7d5a2fe3d

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/alora>

NIF/CIF

****752**

FECHA Y HORA

20/11/2020 10:56:16 CET



Ayuntamiento de Álora
(Málaga)
Nº RAEELL: 1290120



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

5280ba15fcb07e1c0dfca692e62adfe7d5a2fe3d

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/alora>

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES_LA0015378_2020_00000000000000000000004515755

Órgano: L01290120

Fecha de captura: 20/11/2020 10:51:47

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

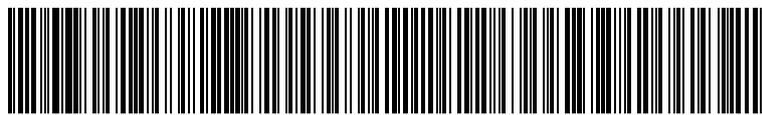
Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 5280ba15fcb07e1c0dfca692e62adfe7d5a2fe3d

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Código QR para validación en sede



Código EAN-128 para validación en sede

Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/ordenanza_reguladora_uso_medios_electronicos.pdf

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):
https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano de la Hacienda Electrónica Provincial:
https://sede.malaga.es/normativa/procedimiento_creacion_utilizacion_sello_electronico.pdf

Acuerdo de adhesión de la Excm. Diputación Provincial de Málaga al convenio de colaboración entre la Administración General del Estado (MINHAP) y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la prestación mutua de soluciones básicas de Administración Electrónica de fecha 11 de mayo de 2016:
https://sede.malaga.es/normativa/ae_convenio_j_andalucia_MINHAP_soluciones_basicas.pdf

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf