

PLAN ESPECIAL PARA CAMPING DE AUTOCARAVANAS EN SUELO NO URBANIZABLE (en la zona de Oriamendi)

ENERO 2016

EQUIPO REDACTOR:

IZASKUN LARZABAL | ARQUITECTURA / URBANISMO |

ARAUDI S.L.P

PROMOTOR:



SUMARIO

DOCUMENTO A: MEMORIA

DOCUMENTO B: ESTUDIO DE DIRETRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO C: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO D: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO E: NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO F: PLANOS

DOCUMENTO A: MEMORIA

INDICE GENERAL

0.- EQUIPO REDACTOR

1.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

2.- PROMOTOR Y ANTECEDENTES

3.- SINTESIS DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

 3.1.-CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES (A.I, P.T.P Donostialdea-Bajo Bidasoa)

 3.2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA (PGOU de DONOSTIA-SAN SEBASTIAN)

 3.3.-ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y VALORACIÓN AMBIENTAL

 3.4.- ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS, USOS Y EDIFICACIONES.

 3.5.-PATRIMONIO URBANÍSTICO CATALOGADO

4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

5.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

6.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

7.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

8.- INNECESARIEDAD DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

9.- INFRAESTRUCTURAS. REDES DE SERVICIO EXISTENTES

 9.1.-RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

 9.2.- RED DE SANEAMIENTO DE AGUA

 9.3.- REDES DE ENERGÍA ELECTRICA

0.- EQUIPO REDACTOR

En la elaboración del presente documento han participado:

- Estudio de Arquitectura IZASKUN LARZABAL. ARQUITECTURA Y URBANISMO

. Izaskun Larzábal, arquitecto

. Jon Matas, arquitecto colaborador

. Intza Azkoitia, arquitecto colaborador

. Ivan Lopez, arquitecto colaborador

. Agustín de Celis, arquitecto técnico colaborador

. Ane Larrieta, arquitecto técnico colaborador

. Garbiñe Yarza, delineante

Todos ellos pertenecientes a EZKETA S.L., con CIF B.20730297, sociedad registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco – Navarro de Donostia.

- ARAUDI S.L.P, medioambiente y paisajismo.

. Raoul Servert, Geógrafo. Técnico especialista en medioambiente

1.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial tiene por objeto definir los parámetros urbanísticos para la implantación de un nuevo camping de caravanas y autocaravanas en el camino Goiaztxiki.

2.- PROMOTOR Y ANTECEDENTES

Viveros Oriamendi SL, con CIF 20435392 y dirección en Goiaztxiki bidea 142, como titular de las fincas incluidas en la delimitación del territorio propuesto JUNTO CON EL Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, promueve el presente Plan Especial como paso previo a la implantación de un camping de caravanas y autocaravanas en terrenos de Oriamendi en Donostia-San Sebastián.

Esta iniciativa surge de la disponibilidad de suelo, del incremento del sector turístico en la ciudad en los últimos años y de la necesidad de este tipo de alojamientos turísticos en Donostia-San Sebastián.

El terreno en el que se pretende implantar el nuevo camping de caravanas y autocaravanas, es una explanada que proviene de los rellenos efectuados procedentes de Riberas de Loiola, ubicado en un punto estratégico de la ciudad, contando con buenos servicios por su proximidad al suelo urbano, si bien goza de la tranquilidad de un suelo rústico.

Actualmente, en parte de la parcela se desarrolla la actividad de centro de jardinería.

Los nuevos usos, necesarios para la actividad del camping (aseos, cafetería, vestuarios...) se implantarían en los edificios existentes y el objetivo es mantener también el centro de jardinería reordenando los usos existentes y los nuevos.

El camping propuesto sería únicamente para autocaravanas, no se implantarían bungalows ni dispondría de espacio para tiendas de campaña. Tampoco se permitirá el estacionamiento de caravanas de forma permanente ni semipermanente.

ANTECEDENTES

El contenido del presente Plan Especial adquiere la función de justificar la compatibilización de este uso con la clasificación del suelo no urbanizable y establecer la ordenación pormenorizada, respetando las determinaciones del PGOU de Donostia-San Sebastián.

Previo a este documento de Plan Especial se elaboró un "Avance de Plan Especial" para poder realizar la consulta en el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián. Los distintos departamentos informaron favorablemente a dicho avance y este documento recoge las indicaciones recogidas en los informes del departamento de actuaciones integradas y de la secretaría técnica.

Las condiciones de titularidad, financiación, plazos de intervención y el uso y mantenimiento del camping se regula en las determinaciones contenidas en el "documento B: Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" de este Plan Especial.

Los antecedentes urbanísticos a los que debe someterse por principio jerárquico El Plan Especial para camping de autocaravanas son: las D.O.T de la C.A.P.V., el P.T.P. del Área Funcional Donostia-San Sebastián (Donostialdea- Bajo Bidasoa) y fundamentalmente del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián (Texto Refundido- aprobación definitiva 25/06/2010).

Este documento incluye las correcciones y aclaraciones realizadas por parte del técnico competente del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián tras una primera revisión del Plan Especial.

3.- SINTESIS DE LA INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

3.1.- CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES (A.I, P.T.P Donostialdea-Bajo Bidasoa)

Un extremo de la zona sur del ámbito delimitado por este Plan Especial se incluye en la zona definida por el P.T.P de Donostialdea-Bajo Bidasoa como "Parque rural interurbano de Zabalaga" en la Ordenación General de Medio Físico.

3.2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA (PGOU DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN)

El conjunto de determinaciones urbanística que regulan las posibilidades de ordenación (edificación, uso y dominio) de las fincas situadas en el término municipal de Donostia, propiedad de Viveros Oriamendi SL son las establecidas por el PGOU de Donostia-San Sebastián para el SUELO NO URBANIZABLE en general.

El análisis se centra en los aspectos normativos del PGOU y los condicionantes superpuestos que afectan a los terrenos indicados.

El PGOU en su "artículo 80.-Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización", que forma parte del articulado del "título cuarto" "capítulo segundo" "DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE" establece lo siguiente:

"Son susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable los usos y construcciones diversos de los mencionados en los restantes artículos de este Capítulo cuya implantación, bien con carácter general en dicho suelo, bien de forma específica en diversas zonas globales rurales que este Plan General diferencia en el mismo, resulte acorde con los criterios establecidos en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

En concreto, son susceptibles de autorización los usos de protección ambiental, ocio y esparcimiento, equipamiento, terciarios e infraestructuras acordes con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente."

...

"En ese contexto, la autorización e implantación de usos de equipamiento, terciarios e infraestructuras de servicio de titularidad privada acordes con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se condicionarán a la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público (de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación sectorial aplicable y/o en el planeamiento territorial), bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo."

A la vista de los contenidos del PGOU se puede considerar que la iniciativa del "camping de autocaravanas" es una iniciativa de equipamiento comunitario cuya "implantación resulta oportuna y justificada en atención a su interés público" y por ello autorizable " previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las correspondientes condiciones específicas de edificación y uso, como las de protección y preservación del entorno natural,incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos" (art.19).

Régimen General del SNU

Art.64_Condiciones generales de edificación. Regula de forma detallada la forma, la situación y los usos de los edificios.

1.- Criterios generales

2.- Condiciones de emplazamiento

3.- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones

* Pendiente máxima de cubierta: 40%

* Numero de plantas de edificación máximo:

- 3 plantas sobre rasante

- 1(2) plantas bajo rasante

* Altura de la edificación: 9m

* Retiro de las edificaciones e instalaciones respecto del límite de la parcela:10,00 m.

* Longitud máxima de la edificación e instalación: 50,00 m.

* Ocupación en planta máxima por edificio o instalación:

- Edificación convencional (pabellones...):1.000,00 m²

- Viveros, invernaderos o construcciones e instalaciones asimilables, que acojan actividades agrarias en las que el terreno no sea el referente directo de la producción (soluciones de cultivo hidropónico, etc.), cualesquiera que sean las soluciones constructivas a las que respondan los mismos (fijas o no; estables o no; con o sin cimentación; etc.): 1.200,00 m²

* Superficie de techo edificable sobre rasante máxima por edificio: 1.200m²(t)

4.- Condiciones de urbanización (servicios).

5.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.

6.- Prohibición de usos y usos admitidos excepcionalmente.

7.- Condiciones para evitar el riego de formación de núcleo de población.

8.- Eliminación de elementos degradantes.

9.- Utilización preferente de las edificaciones preexistentes.

10.- Limitación del número de edificaciones.

11.- Medidas de desarrollo de las previsiones anteriores.

Artículo 67.- Protección de la vegetación de interés y de la fauna.

Artículo 68.- Protección y/o tratamiento de otros espacios y elementos afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística determinados en el planeamiento urbanístico.

Artículo 69.- Protección de cauces fluviales

Artículo 70.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

Artículo 71.- Acondicionamientos del terreno, vertederos y escombreras.

Artículo 80.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización

1.- Criterios generales.

A.- Son susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable los usos y construcciones diversos de los mencionados en los restantes artículos de este Capítulo cuya implantación, bien con carácter general en dicho suelo, bien de forma específica en diversas zonas globales rurales que este Plan General diferencia en el mismo, resulte acorde con los criterios establecidos en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

En concreto, son susceptibles de autorización los usos de protección ambiental, ocio y esparcimiento, equipamiento, terciarios e infraestructuras acordes con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

A los efectos de su autorización en el suelo no urbanizable, los usos terciarios susceptibles de implantación en el mismo se entenderán asimilables a los usos de equipamiento.

B.- La autorización de dichos usos y de, en su caso, las construcciones vinculadas a los mismos, se entenderá condicionada al cumplimiento de los criterios materiales y formales establecidos en cada caso tanto en los citados legislación e instrumentos de ordenación territorial como en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo o consolidado por el mismo. En lo que a este Plan se refiere, dicha autorización requiere la adecuación de los citados usos al régimen específico de la correspondiente zona global diferenciada en el mismo así como su compatibilidad con los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística.

En ese contexto, la autorización e implantación de usos de equipamiento, terciarios e infraestructuras de servicio de titularidad privada acordes con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se condicionarán a la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público (de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación sectorial aplicable y/o en el planeamiento territorial), bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo.

Esa necesidad o conveniencia de implantar dichos usos en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo, así como, en su caso, el interés público de los mismos, ha de entenderse asociada a la consideración de, entre otras, todas o algunas de las cuestiones y circunstancias siguientes:

* La necesidad y la conveniencia de su implantación en el medio rural y, en concreto, en la correspondiente y específica zona global de esa naturaleza, en atención a las características y los condicionantes propios de la actuación proyectada y de los usos vinculados a la misma.

Considerada desde esa perspectiva, dicha necesidad y conveniencia ha de entenderse asociada, en gran medida y entre otros extremos, a la justificación de que su implantación en ese medio otorga a esos usos y actuación una singular y diferenciada naturaleza e impronta que no existiría en el supuesto implantarse en otro tipo de entorno territorial.

* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural, y, en concreto, en la correspondiente y específica zona global de esa naturaleza, contribuye a la consecución de los

objetivos fijados para la misma en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, y, en consonancia con ello, a la ordenación y al desarrollo de esos medio y zona de conformidad con los criterios establecidos en dicho planeamiento.

* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural, y, en concreto, en terrenos incluidos en un ámbito declarado como parque natural e integrados en la zona global "D.10 Rural de protección especial de este Plan General, contribuye a la consecución de los objetivos fijados tanto en las disposiciones y en los planes y proyectos específicos reguladores del mismo, como en el planeamiento urbanístico; planteada de esa manera, esa contribución ha de entenderse estrechamente asociada a la consecución de los objetivos de desarrollo y ordenación planteados en dichos medio y zona, incluidos los asociados al destino de dicho parque al ocio y al esparcimiento de la ciudadanía.

Se asimilan a los anteriores los terrenos que este Plan General incluye en esa tipología de zona global y propone integrar en el correspondiente parque natural, sin perjuicio de que la formalización de esta última propuesta requiera la incoación del correspondiente expediente con ese fin.

* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural, y, en concreto, en terrenos integrados en la zona global "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales", contribuye a la consecución de los objetivos fijados para la misma en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, y, en consonancia con ello, a la ordenación y al desarrollo de dichos medio y zona, incluidos los asociados al destino de dicha zona al ocio y esparcimiento de la ciudadanía.

* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural de la ciudad, y, en concreto, en la correspondiente y específica zona global de esa naturaleza, redundan en beneficio tanto del conjunto de la ciudad como del medio rural de la misma, en atención a los objetivos planteados en el ámbito y/o entorno afectados en cada caso. Así, se entenderá que dichos usos se adecuan a este criterio en la medida en que contribuyan a la consecución de los objetivos planteados en cada caso para la zona global rural afectada.

* La necesidad de su implantación en el medio rural de la ciudad, y, dentro del mismo, en un concreto emplazamiento, en atención a las características y a los condicionantes propios de los correspondientes usos y actividades.

C.- Su autorización podrá ser condicionada a la previa elaboración y aprobación del Plan Especial que, en su caso y para su implantación, se estime necesario.

(...)

2.- Implantación de usos de equipamiento comunitario y usos terciarios en condiciones que impliquen la utilización y el aprovechamiento de edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas, siempre que aquéllos requieran de éstas.

(...)

A.- No se considerarán como tales edificaciones preexistentes las que se encuentren en todas o alguna de estas circunstancias:

* Las declaradas fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo.

* Las disconformes con el régimen urbanístico vigente en el momento de su construcción, y no acordes con el establecido en este Plan General o en el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo.

* Las construidas en su momento sin la correspondiente autorización municipal, y sin que hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

* Las que hayan sido o sean objeto de expediente disciplinar de carácter urbanístico no finalizado.

B.- La implantación de los citados usos será autorizable, en su caso, en las edificaciones existentes destinadas con anterioridad a la aprobación de este Plan General a usos en sí mismos principales o autónomos, y no auxiliares de otros. En concreto, no se autoriza su implantación en, entre otras, bordas, chabolas o edificaciones similares destinadas a usos auxiliares.

C.- La reconstrucción o rehabilitación de las citadas edificaciones se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente, no siendo posible la misma en los supuestos en los que no se cumplan esos criterios.

D.- Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características -parámetros formales de la edificación; edificabilidad urbanística; etc.- que tengan en el momento de aprobación de este Plan, excluidos:

* Las edificaciones o partes de las mismas afectadas por alguna o algunas de las circunstancias expuestas en el anterior apartado "A".

* Las edificaciones o partes de las mismas que, a los efectos de garantizar la preservación y el mantenimiento de las condiciones ambientales, paisajísticas, etc. tanto de los terrenos y de las edificaciones afectadas como de su entorno, y de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto, deban ser eliminadas.

Así, no se entenderán consolidadas, ni serán computables a los efectos de la determinación de la citada edificabilidad las chabolas, las tejavanas, los añadidos precarios y demás elementos degradantes.

E.- En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 20.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias-forestales existentes.

F.- Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 20.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

G.- La implantación de nuevos usos de hostelería en edificaciones preexistentes y consolidadas, susceptibles de acogerlas, se condiciona, en todo caso, a la existencia de una distancia mínima de 50 metros entre dicha edificación y otras ubicadas en su entorno.

H.- Su implantación requerirá la previa declaración del interés público de los usos, construcciones e instalaciones que se pretendan desarrollar e implantar, así como la justificación de la necesidad de su ubicación en el medio rural.

I.- Las referidas edificaciones podrán ser objeto de ampliación a los efectos de acoger los referidos usos, en condiciones que impliquen su adaptación, en lo posible y salvo en los supuestos que, previa la debida justificación resulte inviable y/o excesivo, a los criterios expuestos en el siguiente apartado, con las salvedades que se exponen a continuación.

(...)

3.3.- ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y VALORACIÓN AMBIENTAL

3.3.1.-JUSTIFICACIÓN DE SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

En el B.O.P.V de 19 de noviembre de 2012, se publicó el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas. En referencia al ámbito de aplicación y la determinación del sometimiento a evaluación ambiental estratégica determina lo siguiente:

"Artículo 4. – Ámbito de aplicación.

Deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, regulado en el presente Decreto, los planes y programas recogidos en el anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco."

El artículo 5.1 establece lo siguiente:

“1.- Se someterán a **evaluación ambiental estratégica**, por decisión motivada y pública del órgano ambiental, cuando se determine que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los planes y programas recogidos en el apartado 9 del anexo I A de la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.”

En la Disposición Final primera del Decreto 211/2012, se modifica el apartado A del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, incluyéndose en el mismo, el apartado 8 que señala lo siguiente:

“8. – Aquellos otros planes o programas que cumplan los siguientes requisitos:

...

- c) Que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente”
- d) Que tengan relación con alguna de las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación de los dominios públicos marítimo terrestre o hidráulico, telecomunicaciones, **turismo**, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.”

Entendiéndose que puede inferirse efectos significativos sobre el medio ambiente, en los siguientes supuestos:

“a) Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Se entiende que un plan o programa establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, cuando contenga criterios o condicionantes, con respecto, entre otros, a la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento de los proyectos o que establezcan de forma específica e identificable como se van a conceder las autorizaciones de los proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos o en la legislación general de protección del medio ambiente del País Vasco.

b) Cuando, puedan afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000, requiriendo por tanto una evaluación conforme a su normativa reguladora establecida en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco”.

Por otra parte, en el BOE de 11 de diciembre de 2013 se publicó la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental**.

En el artículo 6 se determina lo siguiente:

Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura,

EQUIPO REDACTOR

IZASKUN LARZABAL_ARQUITECTO
Avenida de Tolosa 5, 3º planta 1/D
20.018 DONOSTIA

acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, **turismo**, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

La **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental**, en lo que a Evaluación de Impacto Ambiental se refiere, determina lo siguiente:

Artículo 7. Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental.

1. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos:

- a) Los comprendidos en el anexo I, así como los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo I mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
- b) Los comprendidos en el apartado 2, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental, en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III.
- c) Cualquier modificación de las características de un proyecto consignado en el anexo I o en el anexo II, cuando dicha modificación cumple, por sí sola, los umbrales establecidos en el anexo I.
- d) Los proyectos incluidos en el apartado 2, cuando así lo solicite el promotor.

2. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada:

- a) Los proyectos comprendidos en el anexo II.
- b) Los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni en el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
- c) Cualquier modificación de las características de un proyecto del anexo I o del anexo II, distinta de las modificaciones descritas en el artículo 7.1.c) ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el

medio ambiente. Se entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:

- 1.º Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.
 - 2.º Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
 - 3.º Incremento significativo de la generación de residuos.
 - 4.º Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.
 - 5.º Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
 - 6.º Una afección significativa al patrimonio cultural
- d) Los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo II mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
- e) Los proyectos del anexo I que sirven exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos, siempre que la duración del proyecto no sea superior a dos años.

Analizados los Anexos a los que hace referencia este artículo se comprueba que dentro del ANEXO II " Proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada" en el grupo 9 "Otros proyectos" incluye en sus apartado i) lo siguiente:

"Campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas con capacidad mínima de 500 huéspedes"

La ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco determina en su Capítulo II "Evaluación de Impacto Ambiental" en el artículo 41 lo siguiente:

"Deberán someterse preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación de impacto ambiental los planes y proyectos, bien fueran públicos o privados, que, encontrándose recogidos en el Anexo I de esta ley, se pretendan llevar a cabo en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco"

Analizado el Anexo I dentro del apartado "B) Lista de obras o actividades sometidas al procedimiento de evaluación ambiental" se incluye lo siguiente:

10.- *Turismo y actividades recreativas*
 10.1.- *Campings con una superficie igual o superior a 1 hectárea que se sitúen en todo en parte en zonas ambientalmente sensibles.*

CONCLUSIONES SOBRE EL SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL

Es reseñable que la parcela se encuentra incluida en su práctica totalidad en el "Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes" del Gobierno Vasco, por lo que deberá iniciarse el procedimiento de declaración de la calidad del suelo según lo establecido por la normativa vigente, o en su caso justificar que no es necesaria la determinación de la calidad del suelo en base a lo establecido en la *INSTRUCCIÓN N° 1/2013 DE EXENCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE CALIDAD DEL SUELO EN DETERMINADOS SUPUESTOS.*

En esta instrucción se especifica:

"No será exigible el inicio del procedimiento cuando en los supuestos del artículo 17.1.a) y 17.1.c) de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, concurran las siguientes circunstancias:

- *la actividad potencialmente contaminante que ha soportado el emplazamiento se cataloga como de potencial contaminante bajo*
- *el emplazamiento continúe dedicándose a un uso industrial*
- *no se prevean en la implantación o en el cese movimientos de tierras o eliminación de soleras*

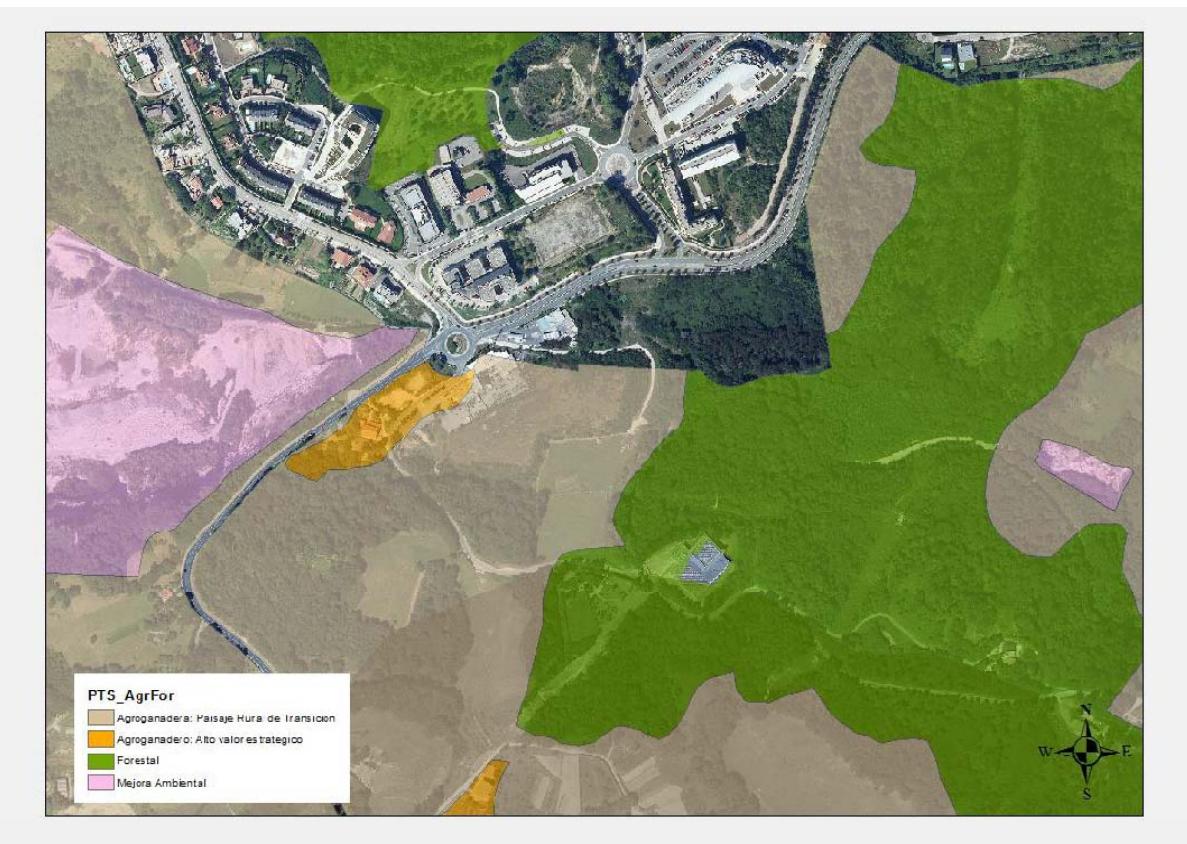
3.3.2.-ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

ANÁLISIS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Plan Territorial Sectorial Agroforestal

El PTS Agroforestal se encuentra aprobado definitivamente mediante Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, B.O.P.V. de 17 de octubre de 2014

Según la cartografía del PTS agroforestal la parcela objeto de la presente consulta se incluye dentro de la categoría Agroganadera Paisaje rural de transición. (Ver imagen adjunta)



El PTS regula el uso de los campings dentro de los usos de Recreo intensivo:

Artículo 26. Recreo intensivo

1. Disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación de un espacio para actividades recreativas.
2. Se diferencian, según la intensidad del uso, dos tipologías de recreo intensivo:
 - a) La adaptación y uso de Áreas Recreativas, que pueden incluir pequeñas infraestructuras de carácter permanente, tales como pequeños aparcamientos, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles, papeleras, etc.

- b) *Las actividades que implican la construcción de edificios o grandes instalaciones, tales como campings, campos de golf, circuitos para vehículos a motor, etc.*

Según la matriz de regulación de usos en la categoría de Agroganadera Paisaje Rural de Transición, el uso de recreo intensivo es ADMISIBLE. Se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D anexo I, "Instrumentos de actuación" del PTS Agroforestal). Las principales variables a contrastar para la evaluación de la afección sectorial derivada del diseño de planes y proyectos son las siguientes:

- Afección según la categoría de ordenación del suelo, señalando específicamente superficies de Alto Valor Estratégico y Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores.
- Afección sobre la viabilidad económica de las explotaciones afectadas.
- Afección sobre las edificaciones e infraestructuras vinculadas a las explotaciones.

Se considera que el uso de camping de autocaravanas es acorde a lo determinado en el PTS para la zona de Oriamendi. El Plan Especial deberá determinar la afección generada sobre la actividad agroforestal y en su caso proponer las medidas correctoras adecuadas. A priori y desde un análisis inicial de Plan no se considera que exista una afección sobre la actividad agroforestal.

PGOU de Donostia

En el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa número 222 de fecha 19 de noviembre, se publicó el anuncio correspondiente a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián.

En este documento el ámbito objeto del Plan Especial se clasifica como Suelo No Urbanizable en la categoría de **D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPIÑA**. Define esta categoría de la siguiente manera:

Artículo 19.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.30 Rural agroganadera y de campiña".

1.- Definición.

Zona global conformada por los suelos rurales del municipio no integrados en ninguna de las restantes zonas globales diferenciadas en este Plan General. Forman parte de la misma, entre otros, los suelos de mayor capacidad agraria del municipio

2.- Régimen general de edificación.

Con carácter general, se autorizan las construcciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en esta zona, implantadas en las condiciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial, en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a su aprobación, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad.

Se excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este Plan General bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación.

Se autoriza la realización en las citadas edificaciones existentes y consolidadas de las obras necesarias para la implantación tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores.

En lo que a este Plan General se refiere, dichas obras podrán ser de alcance diverso. Así, se autorizan tanto las obras de reforma de las citadas edificaciones como las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este Plan.

En todo caso, la efectiva y definitiva autorización de dichas obras deberá entenderse condicionada a la emisión y obtención de, además de la correspondiente licencia municipal, los restantes informes y autorizaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, resulten, en su caso, necesarios.

Se autoriza asimismo la construcción de nuevas edificaciones, siempre que, tanto ellas como los usos a los que se vinculen, o bien tengan relación con la explotación agropecuaria a la que estén asociadas, o bien su implantación en el medio rural y en esta zona esté debidamente justificada en atención al interés público del uso y/o destino previsto para la misma.

Complementariamente y en todo caso, se deberá justificar su compatibilidad y coherencia con los objetivos y la naturaleza propios de dichos medio y zona.

3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: usos de explotación agropecuaria.

B.- Usos compatibles o admisibles:

* Usos de protección ambiental.

* Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con las características y naturaleza propios de esta zona.

* Usos forestales.

* Industrias agrarias y de explotación del litoral, en las condiciones expuestas, entre otros, en los artículos 74, 78, etc. de este documento.

* Usos residenciales:

- Como uso auxiliar de los usos característicos de la zona, preferentemente en edificaciones preexistentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y también, en los supuestos debidamente justificados, en nuevas edificaciones, de conformidad con los criterios y condiciones establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo Plan y en el planeamiento que, en su caso, pueda promoverse en su desarrollo.

Se autoriza asimismo su habilitación como uso auxiliar de otros usos admisibles, en los supuestos previstos en este Plan General, y, en su caso, en el planeamiento promovido en su desarrollo.

- Como uso autónomo, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, construidas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, y/o legalizadas con posterioridad, y siempre que, también en el momento inmediatamente anterior a dicha aprobación, hubiesen estado destinadas a ese uso.

* Usos de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el entorno rural y esta zona, y siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y justificada en atención a su interés público.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados por el mismo, siempre que, en atención a sus características, sean susceptibles de ser destinados a dichos usos.

Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, y/o legalizadas con posterioridad.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, en los supuestos y condiciones establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan General (artículos 80, etc. de este documento).

** Usos terciarios, en las modalidades de usos hoteleros, hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, sociocultural y de campamentos turísticos, y siempre que su implantación en el medio rural y en esta zona resulte oportuna y se justifique por razones de interés público.*

Los usos de hostelería se implantarán en todo caso y exclusivamente en edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que, por un lado, hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a su aprobación, o hubiesen sido legalizadas con posterioridad, y, por otro, en atención a sus características actuales sean susceptibles de acogerlos.

Tratándose de los restantes citados usos terciarios admisibles, previa la debida justificación de su necesidad, en principio y con carácter preferente, se implantarán en edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General y consolidados y, en atención a sus características, susceptibles de ser destinados a esos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, en los supuestos y condiciones establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan General (artículos 80, etc. de este documento).

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento (Determinados usos de equipamiento a los que se hace referencia en, entre otros, los artículos 54 y 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, tienen o pueden tener en el contexto de este Plan General, la condición de usos terciarios. De ahí la asimilación entre éstos y aquéllos.).

** Usos extractivos, previa autorización de los organismos competentes.*

** Infraestructuras de servicios, cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria y oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de interés público.*

C.- Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

D.- En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a ese respecto en, entre otros, la legislación y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

4.- Régimen jurídico.

Con la salvedad que se indica a continuación, esta zona y los terrenos integrados en la misma tienen, con carácter general y a los correspondientes efectos, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

La citada salvedad incide en los espacios y terrenos de esta zona que, en atención a su naturaleza y/o a lo dispuesto en disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, tienen la condición propia de espacios y terrenos de titularidad y uso predominantemente públicos.

En cuanto a la regulación de usos de los campamentos turísticos el PGOU determina:

Artículo 81.- Campamentos turísticos

1.- *Criterios generales.*

A.- Con carácter general, la autorización e implantación de campamentos turísticos deberán adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, además de en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo o consolidado por el mismo.

B.- También con carácter general, en las condiciones mencionadas en el apartado anterior, dicho uso podrá ser autorizado en terrenos integrados en:

** Las zonas globales de tipología "D.10 Rural de protección especial", siempre que su implantación resulte posible al tiempo que compatible en el marco de los criterios de intervención establecidos en las disposiciones legales y en los planes y proyectos específicos vigentes en las mismas.*

No se autorizan esos usos en los ámbitos y terrenos integrados en dichas zonas y no afectados por esas disposiciones legales, planes y proyectos específicos.

** Las zonas globales de tipología "D.30 Rural agroganadera y de campiña", en las condiciones expuestas, entre otros, en este mismo artículo.*

** Las zonas globales de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales", siempre que se autorice su implantación en el planeamiento especial consolidado y/o a promover en las mismas.*

C.- Complementariamente, la autorización e implantación de campamentos turísticos se adecuará, además de a las mencionadas en el anterior apartado B, a las previsiones expuestas en el anterior artículo 80, en la medida y con el alcance con el que éstas sean compatibles al tiempo que consecuentes con aquéllas.

Atendiendo a los **CONDICIONANTES SUPERPUERTOS** a la ordenación urbanística el ámbito se encuentra afectado por:

- Pasillo para la conectividad ecológica
- Áreas degradadas

Para estos condicionantes el PGOU determina lo siguiente:

Artículo 90.- Régimen general de regulación del condicionante "C.7 Corredores ecológicos".

Con carácter general, el régimen de edificación y uso de los citados corredores ecológicos es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los corredores, reajustado en la medida necesaria para, entre otros fines:

** Preservar la conectividad ecológica ligada a los corredores definidos, cualquiera que sea su escala. Para ello, los usos del suelo (especialmente los más favorables para el movimiento de la fauna como bosques, setos vivos,...), la integridad de las masas de agua y los posibles pasos existentes en los tramos de tensión con elementos artificiales (pasos elevados, viaductos, pasos específicos de fauna en su caso...), se mantendrán en las condiciones más favorables posibles para la consecución del indicado objetivo de conectividad de la fauna.*

** En el caso de que alguna actuación pueda poner en peligro la conectividad ecológica y los movimientos de la fauna, se establecerán las oportunas medidas protectoras y correctoras para minimizar el efecto o incluso anularlo.*

** Los nuevos desarrollos urbanos serán determinados de manera que, en lo posible, reduzcan y/o minimicen la fragmentación ecológica, sin incrementarla.*

* Realizar una promoción activa de recuperación de la conectividad en los puntos o áreas en los que ésta esté más comprometida y técnicamente sea posible.

Artículo 94.- Régimen general de regulación del condicionante “C.11 Áreas de mejora ambiental”.

1.- En atención a su naturaleza y sus características se diferencian las dos categorías o situaciones siguientes:

* Áreas de Mejora de Ecosistemas (MA1): se trata de espacios que, aun contando con valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos de importancia, han sufrido modificaciones antrópicas de diverso tipo y grado, pero de carácter reversible.

* Áreas Degradadas (MA2): se trata de áreas degradadas por la acción antrópica que presentan un potencial de recuperación y un valor ambiental menores que la categoría precedente.

2.- Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de las citadas áreas es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran las mismas, reajustado en la medida necesaria para incentivar su recuperación ambiental, llevándola más allá de su mera integración paisajística, e incidiendo en la mejora de la calidad del agua, las emisiones al aire, la gestión de los residuos, etc. Dicho reajuste ha de entenderse asociado a:

* En las áreas degradadas (MA2), se debe proceder a la recuperación ambiental encaminada fundamentalmente a la restauración del valor ambiental de la zona en la que se sitúan.

Analizado el PGOU de Donostia y en vista de las determinaciones que establece para la zona objeto del Plan Especial de Oriamendi, se entiende que el proyecto de Camping es acorde al PGOU siempre que se respeten las determinaciones del mismo y se propongan las medidas correctoras adecuadas que aseguren la conectividad ecológica del ámbito.

El PGOU no incluía este ámbito dentro de los SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS, pero actualmente y según el último inventario disponible (2014) esta parcela se encuentra inventariada por lo que se deberá aplicar la normativa vigente y lo determinado en el “Artículo 95.- Régimen general de regulación del condicionante “C.12 Suelos potencialmente contaminados” de las Normas Generales del PGOU.

Con carácter general, el régimen de regulación y tratamiento de dichos suelos es el establecido en cada caso para la zona global y, en su caso, para la subzona pormenorizada en la que se integran estos suelos y ámbitos, complementado en la medida necesaria para, de conformidad con los criterios y pautas establecidos en la vigente Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005, posibilitar su recuperación y saneamiento. En consonancia con lo establecido en dicha Ley, los citados suelos y ámbitos serán objeto de, entre otros extremos, el correspondiente expediente de declaración de la calidad del suelo.

ANÁLISIS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES

El documento Plan Especial de Oriamendi planteará una ordenación del ámbito con el desarrollo de un camping para autocaravanas. El Plan Especial y el proyecto que se desarrollará deberán asegurar la conservación de la biodiversidad y minimizar los posibles efectos ambientales.

Para ello tendrán en cuenta tanto las variables bióticas (hábitats de interés, formaciones vegetales existentes, comunidades faunísticas, presencia de espacios naturales protegidos, Red Natura 2000 entre otros) así como las condiciones del medio abiótico como son la presencia de aguas superficiales, riesgos ambientales y geotécnicos, vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, erosionabilidad, pendientes entre otros.

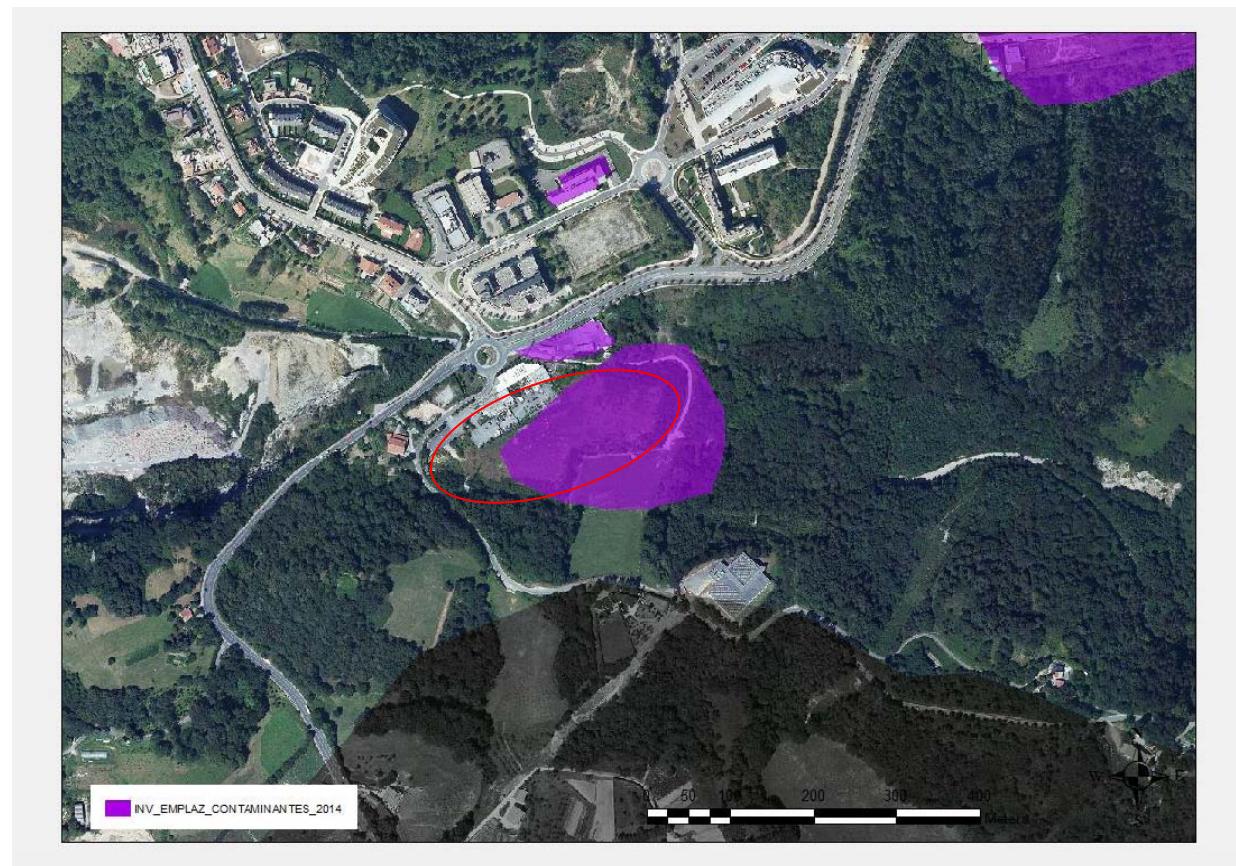
Atendiendo a las *formaciones vegetales* existentes se localizan en el ámbito las siguientes:



Vegetación actual Fuente: <ftp://ftp.geo.euskadi.net/cartografia/>

El ámbito se caracteriza por la presencia de vegetación propia de lugares antropizados, como son las formaciones ruderales y nitrófilas así como los zarzales. Rodeando al ámbito se localizan robledales acidófilos de gran interés para su conservación por lo que deberán respetarse estas formaciones y minimizar los impactos que puedan originarles la implantación de la nueva actividad, mediante la aplicación de las medidas protectoras adecuadas tanto en fase de obra como de explotación.

En cuanto a los riesgos ambientales que pueden presentar el ámbito cabe destacar que gran parte del mismo está incluido en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes. Se deberá determinar la calidad del suelo del emplazamiento a la hora de establecer los posibles riesgos ambientales.



Suelos potencialmente contaminados Fuente: <ftp://ftp.geo.euskadi.net/cartografia/>

Desde el punto de vista **paisajístico y del medio perceptual** el ámbito se caracteriza por un paisaje agrario con dominio de prados y cultivos atlánticos en dominio fluvial con presencia de actividades terciarias, como es el Vivero de Oriamendi y la proximidad de la gasolinera, así como por paisajes mixtos forestales en dominio fluvial. Los paisajes agrarios presentan calidad media-alta y fragilidad media, ya que a pesar de la escasez de masas de vegetación arbórea la fisiografía ha favorecido la mimetización de los impactos. Los paisajes forestales presentan un valor medio y una fragilidad baja. La propuesta del Plan Especial deberá tener en cuenta los valores paisajísticos del ámbito y proponer medidas correctoras y protectoras que aseguren la calidad de este entorno y los valores paisajísticos. No se considera que las afecciones puedan ser significativas.

3.3.3.-CONCLUSIONES

Desde el punto de vista de las afecciones a las variables del medio biótico y abiótico según se ha analizado en el apartado anterior, se puede concluir que la propuesta del Plan Especial deberá tener en cuenta los riesgos ambientales existentes por la presencia de suelos potencialmente contaminados y determinar la calidad de los mismos. Deberán respetarse las masas forestales autóctonas que rodean al ámbito y proponerse medidas protectoras y correctoras adecuadas para la conservación de la biodiversidad, la conectividad ecológica y la minimización de los impactos paisajísticos.

Es reseñable que la parcela se encuentra incluida en su totalidad en el *Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes*. Esta variable puede determinar sustancialmente si la actividad proyectada podrá desarrollarse sobre este suelo, por lo que deberá iniciarse lo antes posible el procedimiento de declaración de la calidad del suelo según lo determinado por la normativa vigente, o en su caso determinar que no es necesario la determinación de la calidad del suelo en base lo determinado en la *INSTRUCCIÓN N° 1/2013 DE EXENCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE CALIDAD DEL SUELO EN DETERMINADOS SUPUESTOS*.

3.4.- ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS, USOS Y EDIFICACIONES

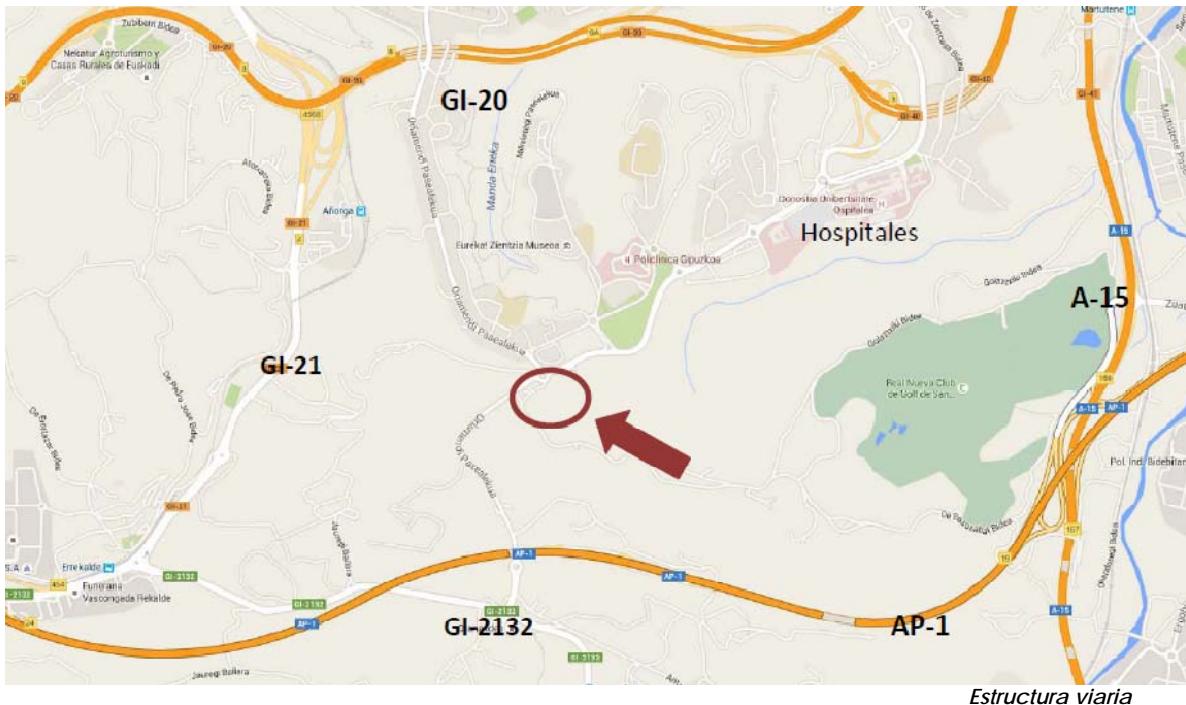
El área objeto de estudio queda emplazada, dentro del término municipal de Donostia-San Sebastián, sobre un relleno de tierras adyacentes a la actual explotación de viveros Oriamendi S.L., sitos en las inmediaciones del cruce de carreteras entre Hospital y Ayete. Se trata por tanto de una explanada con rellenos procedentes de Ribera de Loiola.

En cuanto a la comunicación viario, el recinto donde se pretende ubicar el nuevo camping de autocaravanas se encuentra en la periferia (límite Sur) del municipio de Donostia-San Sebastián lindante con el de Hernani en la divisoria de aguas entre los valles del río Oria y Urumea.

Se vincula a la red de comunicación viaria principal del territorio de la siguiente manera:

- Eje Norte-Sur
 - N-1, GI-20, GI-21: Comunica; por el Sur, con las comarcas de Urola-Alto, Goierri y Tolosaldea; incorporando, a su altura los núcleos de Lasarte-Oria y Usurbil; por el Norte, Donostia Oeste.
 - A15 (Corredor del Urumea): Como acceso alternativo de las comarcas anteriores incorpora los núcleos urbanos de Andoain, Hernani, Urnieta y Astigarraga. Desde el norte sirve de comunicación con la zona de Donostia centro y sureste.
- Eje Este-Oeste
 - N-1, GI-20, N-634, AP.1-AP.8

La accesibilidad territorial a través de este eje enlaza las comarcas de Oarsoaldea y Bidasoaldea junto a la incorporación de la zona Donostia Noreste desde el Este, con las comarcas de Urola Kosta, Urola erdia, Debagoiena y Deabarrena.



El terreno se sitúa en el eje de Hospitales-Miramon-Oriamendi, un ámbito consolidado con un alto interés socio económico cultural (sanitario-asistencial, parque tecnológico, Kutxaespacio, Ekogune).

En cuanto a la topografía, el terreno sobre el que se pretende implantar el camping para autocaravanas fue en su día objeto de un relleno, que ya finalizó y está completamente asentado, constituyendo una plataforma plana de aproximadamente 20.000m².

Actualmente, en parte de la parcela se desarrolla la actividad de centro de jardinería. Para ello, existe un edificio principal de 640m² y otros dos auxiliares.

Se plantea ubicar los servicios que requiere la nueva actividad (recepción, cafetería, lavandería, baños, duchas etc., según decreto 396/2013) en este edificio principal existente, con la intención de mantener también la actividad de centro de jardinería reordenando los usos.



Vista aérea actual



Vista actual desde rotonda

3.5.- PATRIMONIO URBANISTICO CATALOGADO

No se identifica en el ámbito ninguna edificación y/o elemento singular incluidos en el Catálogo.

4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

Para la redacción del presente Plan Especial, es de aplicación el P.G.O.U de Donostia-San Sebastián aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 25 de junio de 2010.

El Plan Especial tiene por objeto determinar la ordenación del nuevo camping de autocaravanas de conformidad con los criterios establecidos. Se trata de ordenar dicho camping en condiciones que, en términos generales, conlleven la preservación, regeneración e incentivación de las características rurales del ámbito y, en ese contexto y en particular:

- La corrección o eliminación de realidades degradadas o degradantes, afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el Plan General, entre los que se encuentran:
 - Los hábitats de vegetación de interés integrados en el condicionante superpuesto "C.1d. Vegetación de interés", en los términos y con el alcance establecidos para el mismo.
 - Los terrenos de valor agrario afectados por el condicionante superpuesto "C.2. Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas".
 - El paisaje, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.6 Ámbitos de protección paisajística". Eso justifica la determinación de las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar los impactos paisajísticos que, en su caso, pudieran derivarse de las propuestas y actuaciones planteadas, sin descartar su prohibición en el caso de que dichos impactos no resulten asumibles y/o corregibles.
 - Los corredores ecológicos, en los términos y con el alcance vinculados al condicionante superpuesto "C.7 Corredores ecológicos".
 - Los ámbitos de mejora ambiental, sujetos al condicionante superpuesto "C.11 Ámbitos de mejora ambiental" situados en sus inmediaciones.
- La determinación de las medidas necesarias para la consecución de los objetivos de calidad acústica establecidos en las disposiciones legales vigentes para las áreas acústicas identificadas como espacios naturales tranquilos.

El Plan Especial pretende además la implantación de los usos de equipamiento antes mencionados que por sus características y los condicionantes propios de la actuación proyectada han de implantarse en el medio rural para otorgar a la actuación y los usos previstos, una singular y diferenciada naturaleza e impronta que no podría entenderse en el supuesto de implantarse en otro tipo de entorno territorial.

La implantación en el medio rural, contribuye a la consecución de los objetivos fijados para la misma en el Planeamiento Urbanístico y redunda tanto en beneficio tanto del conjunto de la ciudad, como del medio rural, en atención a los objetivos planteados en el ámbito y entorno afectados contribuyendo a la consecución de los objetivos planteados por el PGOU.

La implantación de usos culturales y turísticos en el ámbito rural viene respaldado por la Legislación reguladora de Desarrollo Rural, tanto a nivel estatal como de la Comunidad Autónoma, ya que fomentan dichas las actividades culturales, educativas y turísticas en el suelo no urbanizable.

En este sentido, es destacable la siguiente normativa:

A.- En el artículo 3 de la Ley 10/1998, de 8 abril de Desarrollo Rural de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 4 de mayo de 1998), se definen los objetivos de la política de desarrollo rural, destacándose los siguientes:

“En materia educativa y cultural: d) favorecer la articulación global de los equipamientos educativos, culturales y deportivos, promoviendo su polivalencia y multifuncionalidad y corrigiendo los desequilibrios existentes

En materia de turismo: a) fomentar el turismo rural con acciones de promoción dirigidas a la creciente demanda de actividades de ocio en las zonas rurales y el medio natural, configurando como un destino turístico singular.”

B.- En el Programa de Desarrollo Rural del País Vasco para 2007-2013, se determinan medidas para diversificación de la economía rural, fomentando actividades no agrícolas **y las actividades turísticas**.

C.- En el artículo 29 de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, establece como objetivo Cultural, “b) impulsar planes de actividades culturales por zona rural, favoreciendo la participación y la iniciativa de todo tipo de entidades privadas”.

D.- El Programa de Desarrollo Rural Sostenible de ámbito estatal, determina como Directriz 3.3.1 el de facilitar la accesibilidad de los ciudadanos de los núcleos rurales.

Directriz 3.3.2 “Disponer de una adecuada oferta **de actividades de ocio inclusivo, recreativas y de esparcimiento**, facilitando el acceso y la participación

Por todo lo expuesto, Consideramos que la propuesta de Ordenación del Plan especial para implantar un camping de caravanas y autocaravanas en la zona de Oriamendi se ajusta a las determinaciones contenidas en la legislación urbanística vigente (art.28.3 de la ley de Suelo y Urbanismo. de 30 de junio de 2006) y su contenido ser sometido al trámite establecido (art.28.5 de la ley de Suelo Urbanismo. de 30 de junio de 2006 y art 4.2 del Decreto de Medidas urgentes de 3 de junio de 2008) para su declaración de interés público, con la finalidad de que otorgue cobertura urbanística a la implantación de un camping de autocaravanas y caravanas.

5.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPIUESTA

Tal y como exige tanto el PGOU de Donostia San Sebastián de 2010 como la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco de 2006, se pretende aportar una serie de datos que puedan servir como justificación de la actuación propuesta. En ese sentido, se aportan una serie de datos recogidos de diferentes fuentes que se detallan a continuación:

Establecimientos y plazas de camping

Según datos del INE en relación a una encuesta de ocupación hotelera realizada entre 2009 y 2012, la CAPV se posiciona muy por detrás de Comunidades como Asturias, Cantabria o Galicia, respecto a los campings, donde la oferta supera las 13.000 frente a las 8.500 existentes en la CAPV.

Tabla 18: Evolución del número de campings por Comunidades Autónomas 2000-2012

	2000	2003	2006	2009	2012	Var. % 00-12	Var. % 09-12	Var. Abs. 00-12	Var. Abs. 09-12
España	782	713	717	740	750	-4,0%	1,3%	-31	10
Asturias	30	28	26	25	25	+18,1%	0,1%	-5	0
Cantabria	26	26	25	26	26	1,7%	2,6%	0	0
Galicia	45	39	42	46	48	7,2%	3,5%	3	2
Navarra	15	14	15	16	18	17,0%	15,1%	3	2
Euskadi	16	15	16	15	16	0,7%	1,3%	0	1
Rioja (La)	8	7	7	8	8	+1,7%	-0,3%	0	0

Tabla 19: Evolución del número de plazas de camping por Comunidades Autónomas 2000-2012

	2000	2003	2006	2009	2012	Var. % 00-12	Var. % 09-12	Var. Abs. 00-12	Var. Abs. 09-12
España	453.398	475.361	482.163	482.967	487.702	7,6%	1,0%	34.304	4.735
Asturias	13.079	13.793	12.763	12.566	13.175	3,0%	7,2%	396	900
Cantabria	16.120	18.037	18.460	18.777	18.865	17,0%	0,5%	2.745	88
Galicia	12.623	14.796	15.167	16.254	16.537	31,0%	1,7%	3.914	283
Navarra	5.730	7.509	8.438	9.147	10.227	76,5%	11,0%	4.497	1.080
Euskadi	9.005	8.969	8.569	7.953	8.530	-5,3%	7,2%	-475	577
Rioja (La)	6.195	6.055	6.062	6.126	6.304	1,8%	2,9%	109	178

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE. Encuesta de ocupación hotelera.

* **Evolución moderada de campings y plazas de camping en el periodo 2012 en todas las Comunidades Autónomas de referencia, con Euskadi situado en la media.**

Por lo que respecta a campings, sólo La Rioja supera ampliamente los niveles de ocupación de la CAPV, similares a los de Cantabria y Navarra. Sin embargo, el resto de CC.AA tiene niveles de ocupación inferiores a los de los campings vascos, aunque al igual que sucede con alojamientos de turismo rural, la oferta es mucho más amplia en estas comunidades del entorno que en la CAPV.

Tabla 27: Grado de ocupación en campings por Comunidades Autónomas (2000-2012)

	2000	2003	2006	2009	2012	Var. % 00-12	Var. % 09-12	Var. Abs. 00-12	Var. Abs. 09-12
España	29,16	34,66	37,79	36,50	35,18	+20,7%	-3,6%	6,0	-1,3
Asturias	19,07	29,08	30,94	27,60	25,79	+35,3%	-6,6%	6,7	-1,8
Cantabria	27,61	38,10	39,88	38,33	37,96	+37,5%	-1,0%	10,3	-0,4
Galicia	21,85	16,75	23,64	21,41	19,88	-9,0%	-7,2%	-2,0	-1,5
Navarra	10,44	28,65	32,55	31,19	37,39	+258,2%	19,9%	27,0	6,2
Euskadi	22,43	29,03	35,74	36,40	37,38	+66,7%	-2,6%	15,0	-1,0
Rioja (La)	53,98	57,92	58,90	64,64	63,43	+17,5%	-1,9%	9,4	-1,2

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE. Encuesta de ocupación hotelera.

* **El grado de ocupación en campings de la CAPV es medio con respecto a las Comunidades Autónomas de referencia.**

Según los datos disponibles en 2010, en Euskadi se localizan un total de 23 campings que ofertan un total de 8.704 plazas. Estas cifras apenas han variado durante la última década.

Por territorios, Bizkaia concentra el 61% y 62% respectivamente del número de campings y plazas ofertadas.

Tabla 13: Evolución del número campings y plazas por territorio histórico y Euskadi 2000-2012.

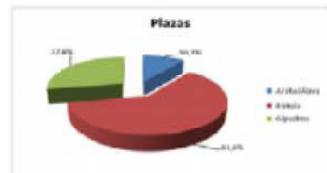
	Euskadi		ALAVA		BIZKAIA		GIPUZKOA	
	Nº Estab.	Plazas	Nº Estab.	Plazas	Nº Estab.	Plazas	Nº Estab.	Plazas
2000	23	8.414	2	491	14	5.377	7	2.543
2002	23	8.528	2	494	14	5.377	7	2.657
2004	22	8.360	2	494	13	5.209	7	2.657
2006	21	8.120	2	494	13	5.209	6	2.417
2008	22	8.720	2	494	14	5.809	6	2.417
2009	22	8.720	2	494	14	5.809	6	2.417
2010	23	8.704	3	928	14	5.359	6	2.417
Cuota	100%	100%	13%	11%	61%	62%	26%	28%
Var. Abs. 00-10	0	290	1	434	0	-18	-1	-126
Var. % 00-10	0,0	3,4	50,0	87,9	0,0	-0,3	-14,3	-5,0

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat.

Gráfico 21: Distribución del número de campings por territorio histórico Euskadi 2012.



Gráfico 22: Distribución del número de plazas de camping por territorio histórico Euskadi 2012.



• **Escasa evolución del número de campings y plazas en el periodo**

Como se aprecia en los datos anteriores, proporcionados por el Plan Estratégico del Turismo Vasco 2020 del gobierno vasco, el número de plazas de camping no ha crecido en la última década, sino que incluso ha descendido desde el año 2000 en 475 plazas.

En Gipuzkoa también han descendido el número de plazas de campings, pasando de 7 establecimientos a 6.

El nivel de ocupación para los campings era del 37,38% en el año 2012.

El número de plazas de comunidades autónomas colindantes es muy superior a las disponibles en la CAPV.

Así destaca el dato de Cantabria 18.865 plazas frente a las 8.530 del País vasco.

En el Plan del Turismo Vasco 2020, además de los datos estadísticos que son importantes, se aporta información cualitativa relevante en modo de tendencias 2020, las cuales apoyan la propuesta planteada. Parte de esta información hace referencia al tipo de viajero y a la motivación de su viaje:

"Surgen nuevas tipologías de clientes y un abanico de demandas cada vez más amplio y al que la industria turística deberá responder. Desde el viajero independiente que casi no interactúa con nadie durante su viaje al viajero que demanda un trato hiper-personalizado con muchos agentes. Se superarán los criterios de segmentación tradicional al surgir el multiturista, viajero o viajera cuyos comportamientos cambian de una semana a otra, de un día a otro o incluso en un mismo viaje turístico. Aumentará el enfoque en "mí" como persona. Los consumidores buscan soluciones hechas a medida, en concordancia con su propia personalidad. La sociedad ya no puede dividirse en grupos objetivo homogéneos, sino que consta, cada vez más, de diferentes nichos de mercado. Dese un punto de vista sociodemográfico en el 2020,

EQUIPO REDACTOR

IZASKUN LARZABAL_ ARQUITECTO
Avenida de Tolosa 5, 3º planta 1/D
20.018 DONOSTIA

aproximadamente el 20% de la población europea tendrá más de 65 años. Esta población tendrá un considerable poder adquisitivo y dispondrá de más tiempo libre para viajar. Junto al envejecimiento de la población, el número de hogares en los que viven una o dos personas aumentará en Europa.”

El autocaravanista no es un turista tradicional al uso o de temporada; por lo general, viaja todo el año. El autocaravanista tipo es una persona de entre 45 y 50 años de edad. Viaja una media de 100 días al año, distribuido durante las cuatro estaciones. Su poder adquisitivo es medio-alto. Frecuenta tanto las zonas de la costa como el interior, incrementa las visitas y la actividad del comercio local en las zonas donde son bienvenidos.

Una reciente encuesta revela que el 70% de la población autocaravanista está formada por hombres de negocios, jubilados y profesionales liberales.

Su media de salario anual asciende a 35.000 euros. El 60% compra, por lo general, en el comercio local. Uno de cada tres autocaravanistas visita de dos a tres veces por semana un restaurante.

Por todo ello se entiende que está justificado el interés público de la propuesta planteada por este Plan Especial.

6.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

El objetivo principal de este Plan Especial es el de **IMPLANTAR UN CAMPING DE CARAVANAS Y AUTOCARAVANAS** en el camino Goiaztxiki, en la zona de Oriamendi.

Para ello, se justifica el interés público de la actuación por estar en suelo no urbanizable así como el cumplimiento de toda la normativa de aplicación.

Un aspecto fundamental a la hora de “organizar” las actividades y garantizar la funcionalidad del conjunto, lo constituye su accesibilidad y su integración en la estructura del transporte (en sentido amplio) en el territorio en el que se integra el recinto.

Hoy en día, el acceso a la zona se efectúa desde el camino Goiaztxiki (acceso al camino Basozabal) al que se accede desde la rotonda del Paseo de Oriamendi.

El nuevo camping plantearía el acceso desde el mismo sitio creando una explanada de aparcamiento en el interior de la parcela.

El criterio de ordenación en el interior, se ha basado en conseguir un camping de segunda categoría cumpliendo todo lo que el decreto 396/2013 regula al respecto.

El criterio es el de emplear las edificaciones existentes para incluir los nuevos usos exigidos por la nueva actividad y poder compatibilizarlos con el uso existente de centro de jardinería.

Asimismo y aprovechando las características de la topografía actual tras el relleno realizado años atrás, se pretende que la afección ambiental sea mínima ya que la

actuación no prevé apenas movimiento de tierras. En cualquier caso y en este aspecto se estará a lo que se diga en la memoria ambiental correspondiente.

7.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Se plantea un camping de caravanas y autocaravanas de segunda categoría (según decreto 396/2013), ubicado en un terreno prácticamente horizontal de unos 20.000m2.

La propuesta contempla unas 132 parcelas descubiertas.

Se plantean unos viales de rodadura asfaltados y unas parcelas de grandes dimensiones, separadas entre ellas mediante elementos vegetales como setos que garanticen la privacidad de los usuarios. Cada parcela contará con una superficie asfaltada donde estacionar la caravana o autocaravana y la superficie ajardinada donde poder colocar la mesa, tumbonas.. etc y disfrutar de la estancia.

Tal y como indica el decreto 396/2013, el camping estará cercado en todo su perímetro y la zona de acampada no superará el 75% de la superficie de camping siendo el 25% restante para viales interiores, zonas verdes, zonas deportivas y otros servicios de uso común.

En cuanto a las instalaciones de apoyo necesarias, el programa mínimo sería el siguiente para un camping de segunda categoría:

- Recepción
- Servicio higiénicos (lavabos 1/32, duchas 1/36e inodoros 1/20)
- Botiquín y sala de primeros auxilios
- Custodia de efectos de valor
- Lavaderos para la ropa y fregaderos
- Servicio de supermercado ó maquinas expendedoras
- Bar ó maquinas expendedoras
- Sala de ocio (sustituible por bar)

Todas estas instalaciones se albergarán en el edificio existente en la actualidad.

Dicho edificio, tiene 640m2 y se desarrolla en una única planta.

8.- INNECESARIEDAD DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Considerado desde una perspectiva material, los objetivos y las propuestas del proyecto tienen un origen y una incidencia concatenada en cuestiones como: el hecho de ser una parcela clasificada como suelo no urbanizable con todas las restricciones de usos y edificaciones que ello implica pero a su vez próximo al suelo urbano, la necesidad de emplear el edificio existente para albergar los servicios comunes del futuro camping, la idoneidad de destinar el resto de la parcela a la ubicación de una urbanización sencilla compuesta por viales y parcelas verdes sin necesidad de realizar apenas ningún movimiento de tierra por ser prácticamente un terreno horizontal y mantener la ubicación actual del acceso desde la rotonda al camino de Goiaztxiki y de esta a la propia parcela.

Todo eso hace que los objetivos, criterios y propuestas de intervención de este proyecto estén ya muy condicionados y predeterminados, sin que quepan particulares y/o diferenciadas alternativas de intervención.

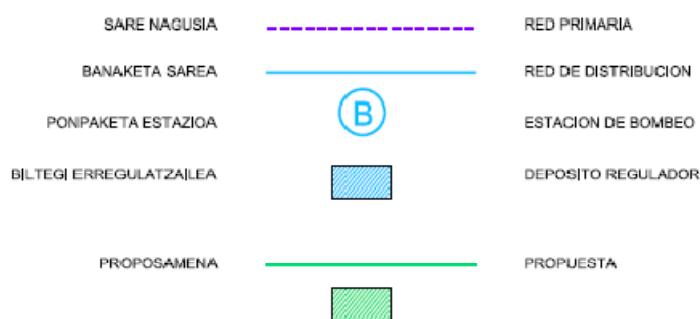
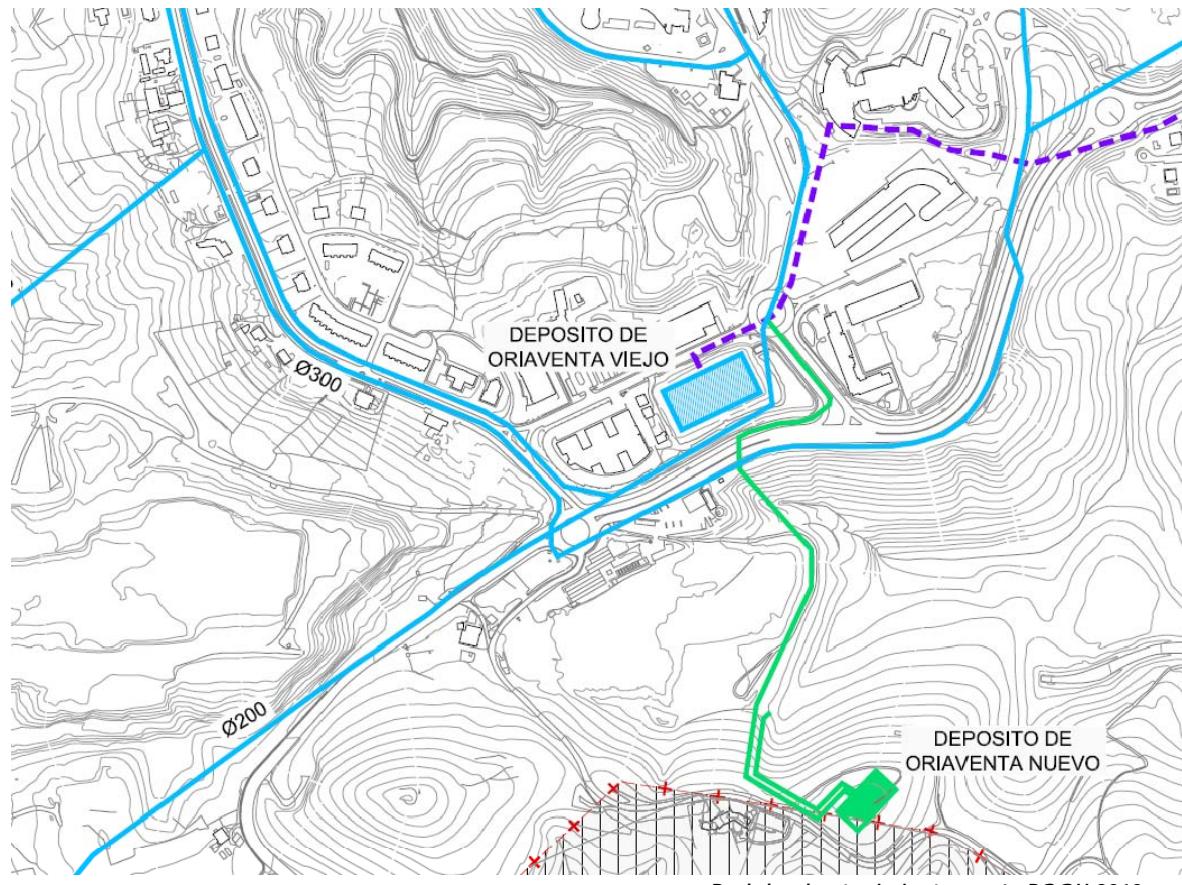
Frente a ello, la formulación de distintas alternativas, ha de entenderse asociada a supuestos de existencia de propuestas de intervención abiertas bien materialmente, bien territorialmente, bien desde ambas perspectivas, y que, precisamente por eso, son susceptibles de distintas alternativas de materialización. En este caso, en atención a las razones expuestas, estamos ante un proyecto material y territorialmente constreñido y carente de particulares alternativas de intervención.

El terreno en el que se pretende implantar el nuevo camping de caravanas y autocaravanas, es una explanada que proviene de los rellenos efectuados procedentes de Riberas de Loiola. Los nuevos servicios, necesarios para la actividad del camping (aseos, cafetería, vestuarios...) se implantarían en el edificio existente. El camping propuesto sería únicamente para autocaravanas, no se implantarían bungalows ni dispondría de espacio para tiendas de campaña. Tampoco se permitiría el estacionamiento de caravanas de forma permanente ni semipermanente por lo que exceptuando el edificio que ya existe, el proyecto no propone la construcción de ninguna otra edificación.

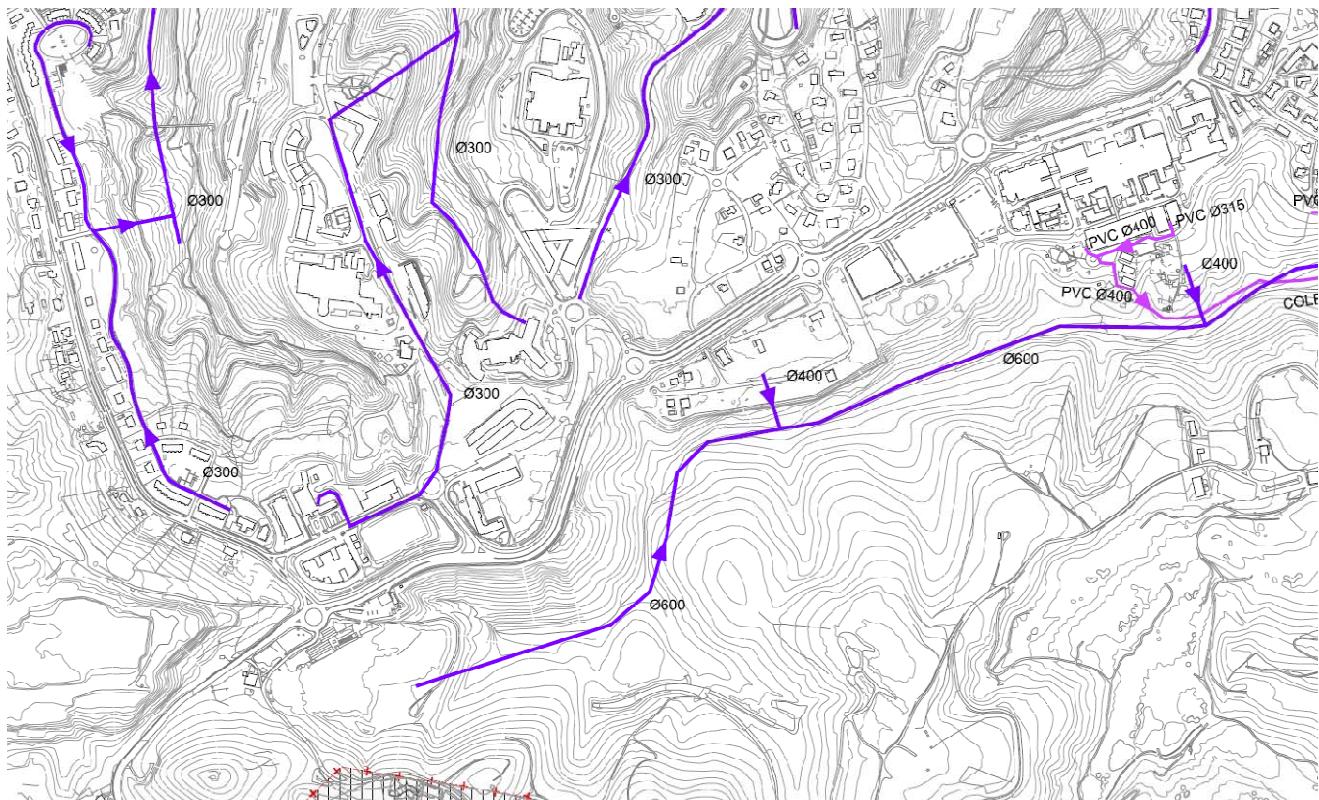
El hecho de que lo que se propone sea una sencilla urbanización que no supone movimiento de tierra, refuerza la innecesariedad de proponer otras alternativas.

9.- INFRAESTRUCTURAS.

9.1.-RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA



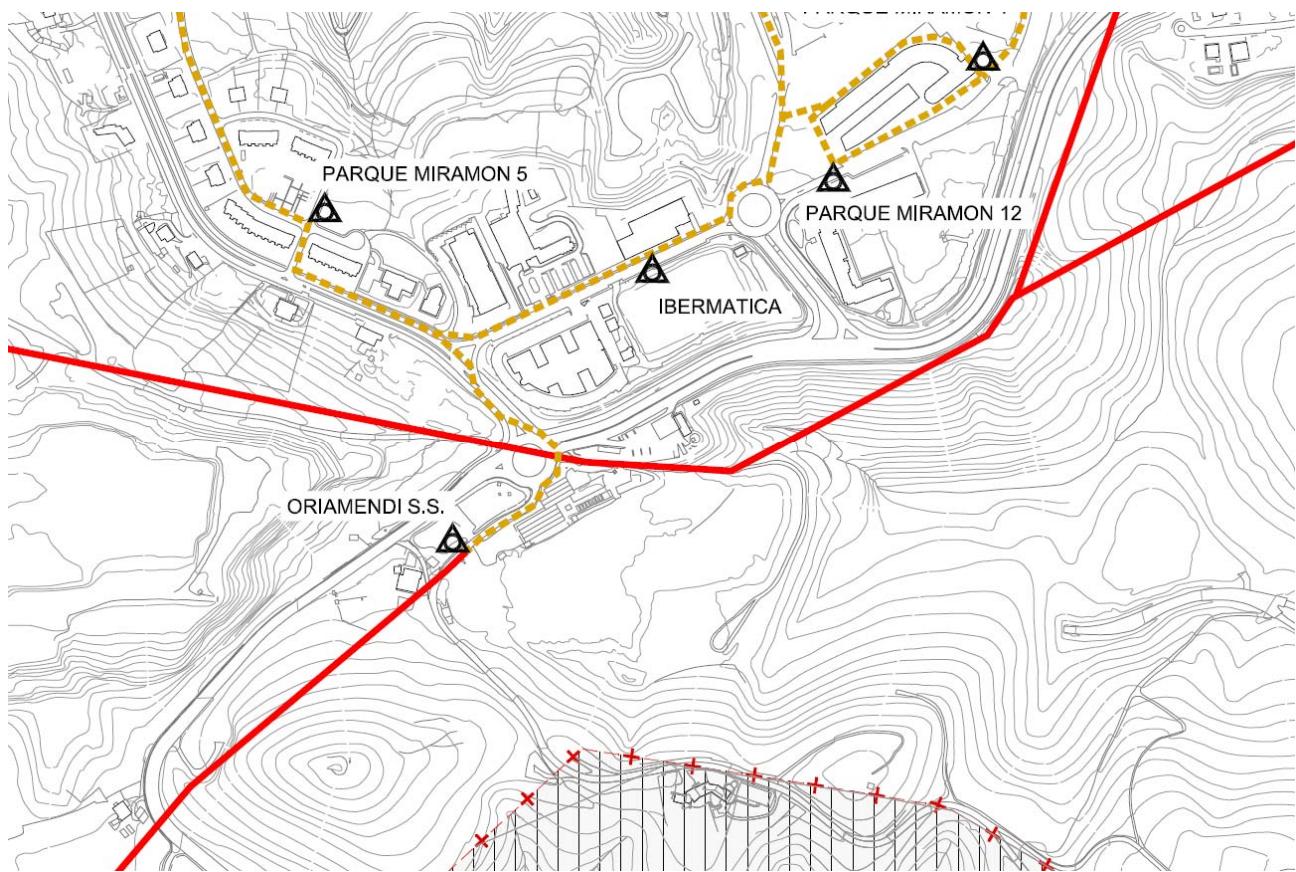
9.2.- RED DE SANEAMIENTO DE AGUA



Red de saneamiento según PGOU 2010

ESTOLDERIAKO UDAL SAREA	—	RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO
HONDAKIN UREN SANEAMENDU ETA ARAZKETA SISTEMA	—	SISTEMA DE SANEAMIENTO Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES
IBILGUA	—	CAUCE
TUNEL TARTEA	—	TRAMO EN TUNEL
HCNDAKIN URAK PONPATZEKO ESTAZIOA	●	ESTACION DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES
KARGA HAUSTURAKO KUTXETA	●	ARQUETA DE ROTURA DE CARGA
BENTOSA	●	VENTOSA
EKAITZ TANGA	●	TANQUE DE TORMENTAS
ARAZTEGIA	●	DEPURADORA
GAINEZKABIDEA	●	ALIVIO
PROIEKTATUTAKO UR ZIKINEN KOLEKTOREA	—	COLECTOR DE FECALES PROYECTADO
TARTE ZULATUA	—	TRAMO EN HINCA
PROIEKTATUTAKO PONPAKETA ESTAZIOA	●	ESTACION DE BOMBEO PROYECTADA
PROIEKTATUTAKO EURI UREN KOLEKTOREA	—	COLECTOR DE PLUVIALES PROYECTADO
PROIEKTATUTAKO EKAITZ TANGA	●	TANQUE DE TORMENTAS PROYECTADO
PROIEKTATUTAKO ARAZTEGIA	●	DEPURADORA PROYECTADA

9.3.- RED DE ENERGÍA ELECTRICA



Red de electricidad según PGOU 2010

132 KV-KO LINEA (AIRETIKO LINEA)



LINEA 132 KV (LINEA AEREA)

30 KV-KO LINEA/AIRETIKO LINEA



LINEA 30 KV (LINEA AEREA)

30 KV-KD LINEA (LUMPERKO LINEA)



LINEA 30 KV (LINEA SUBTERRANEA)

TA (TRANSFORMAZIO AZPIESTAZIOA)
TBA (TRANSFORMAZIO KKO ETA
BANAKETAKO AZPIESTAZIOA)S.T. (SUBESTACION DE TRANSFORMACION)
S.T.R. (SUBESTACION DE TRANSFORMACION
Y REPARTO)

TRANSFORMAZIO ZENTROA



CENTRO DE TRANSFORMACION

LURPERATZE PROPOSAMENA



PROPIUESTA DE SOTERRAMIENTO

Indutako zonetas, lneek lurperatzen
(sotear) aurreko lneak (gorriak)
desagertu alegia dleEn las zonas sombreadas, el sotear
las lneas (color verde) desaparecerán
los tendidos sobre tierra (color roja)

DOCUMENTO B: ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

INDICE GENERAL

1.- AMBITO DE INTERVENCIÓN

2.-PROCESO DE EJECUCIÓN: FASES CONSTRUCTIVAS

1.- AMBITO DE INTERVENCIÓN

La parcela con referencia catastral 01005b, de titularidad privada y ejecución directa, se incluye en los suelos no urbanizables, dentro del P.G.O.U. de Donostia aprobado en junio del 2010.

El régimen de gestión urbanística y ejecución de la ordenación prevista se ajustará a las determinaciones específicas contenidas en el presente P.E.O.U. y, de forma genérica, a las determinaciones contenidas en el Título Segundo "Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución del Planeamiento" del Documento B "Normas Urbanísticas" del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián, así como en las "Ordenanzas Urbanísticas Municipales" de Donostia-San Sebastián, las "Ordenanzas Complementarias de Edificación" aprobadas con fecha 23 de Noviembre de 1998.

2.- PROCESO DE EJECUCIÓN: FASES CONSTRUCTIVAS

Los plazos máximos establecidos para la ejecución del área conforme a las determinaciones de este Plan Especial, son los siguientes:

El Proyecto Básico se redactará en el plazo de 2 meses a partir de la entrada en vigor del Plan.

Una vez obtenida la licencia el plazo para la ejecución será de 12 meses.

DOCUMENTO C: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA

INDICE GENERAL

1.- CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

2.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

1.- CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente Documento de “Estudio de viabilidad económico-financiera”, constituye parte de la documentación de carácter normativo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, según se establece en el artículo 68 de la Ley 2/06 del Suelo y Urbanismo de la CAPV.

El objeto del mismo consiste en el análisis económico de las actuaciones necesarias para posibilitar los costes de construcción de las obras que se situarán dentro de los límites de la parcela de “Viveros Oriamendi” ya que las obras de urbanización y edificación necesarias para la construcción de dichos edificios no han sido contempladas en anteriores documentos urbanísticos.

La financiación correspondiente a las obras necesarias para la construcción del nuevo camping para caravanas y autocaravanas correrá a cargo del titular de la parcela.

En el apartado siguiente se recoge la estimación económica de las obras de urbanización y edificación previstas en la parcela.

2.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

2.1.- Estimación de la inversión inicial

A.- Coste de pequeños derribos.....5.000€

B.- Coste de construcción

1.-Costes generales:

1.1.- Obras de edificación

* Acondicionamiento para nuevos usos en edificación existente (cafetería, aseos, recepción etc).....125.000€

1.2.- Obras de urbanización en parcela privada

* Movimiento de tierras y acondicionamiento del terreno.....30.000€

* Jardinería8.000€
* Vallado perimetral.....10.000€
* Acometidas.....60.000€
* Asfaltado.....20.000€
* Varios.....10.000€

2.-Seguridad y salud.Control de calidad:

2.1.- Seguridad y salud.....2.500€

2.2.- Control de calidad.....2.500€

Presupuesto de Ejecución por Contrata (sin I.V.A).....273.000€

C.- Otros gastos:

1.- Estudios, asistencias técnicas, Plan Especial, proyecto de ejecución, dirección de obra y otros.....20.000€

2.- Licencias5.000€

TOTAL COSTE INVERSIÓN INICIAL (sin I.V.A).....298.000 €

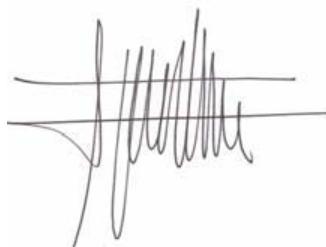
2.1.- Balance de ingresos y gastos

El plan económico-financiero así como la recuperación de la inversión inicial se proyecta a los 3 primeros años desde la puesta en marcha de la actividad que se resumiría en el cuadro siguiente:

CUENTA DE RESULTADOS	1er AÑO	2do AÑO	3er AÑO
INGRESOS POR PARCELA (25euros/parcela-dia)	48 plazasx120 dias: 144.000	70 plazasx120 dias: 210.000	130 plazasx120 dias: 390.000
OTRO INGRESOS (tienda, bar...)	8.232	8232	8232
TOTAL INGRESOS (A)	152.232	218.232	398.232
GASTOS PERSONAL	54.000	72.000	72.000
GASTOS FINANCIEROS	9.000	18.000	39.000
COMPRAS SUMINISTROS	15.000	19.000	29.000
OTROS GASTOS	39.800	28.800	28.800
TOTAL GASTOS (B)	117.800	137.800	168.800
RESULTADO A-B	34.432	80.432	229.432

Donostia, Enero de 2.016

Izaskun Larzabal, Arquitecto



DOCUMENTO D: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INDICE GENERAL

- 1.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
- 2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15.4 de la Ley 8/2007, de Suelo, entre la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización se debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica “en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

En consecuencia, el presente informe da cumplimiento a la referida exigencia legal.

1.- CARACTERISTICAS BASICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En lo que a la sostenibilidad económica se refiere, la propuesta contenida en el PEOU cuenta con las siguientes características:

- La ordenación se plantea en suelo clasificado como no urbanizable y actualmente la parcela contiene una actividad de centro de jardinería en funcionamiento.
- La propuesta plantea la implantación de un nuevo camping de caravanas y autocaravanas utilizando las edificaciones existentes para reubicar los nuevos usos y servicios requeridos por la nueva actividad.
- Desde el punto de vista de las infraestructuras, la ordenación se apoya en infraestructuras ya existentes y en las nuevas acometidas que se puedan realizar para el nuevo camping.

En definitiva, nos encontramos ante una ocupación sostenible del suelo, que contempla su reutilización, frente a lo que podrían ser nuevos crecimientos, evitando, la creación de nuevos núcleos urbanos por no plantear ninguna vivienda, y posibilitando el mantenimiento de las funciones naturales y los valores ambientales de los espacios, en una correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad.

2.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

Desde el punto de vista de la repercusión que la ejecución y el desarrollo de la ordenación planteada conlleva respecto de las Haciendas Públicas y de los servicios por ellas prestados, se puede señalar.

- La densidad e intensidad edificatorias propuestas y su inserción en la actual malla urbana, a modo de continuo urbano, conlleva una minimización de los gastos inherentes a la implantación de los servicios de alumbrado, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, pavimentación de las vías públicas y acondicionamiento de los espacios libres y espacios verdes.
- El hecho de que la ordenación planteada se apoye en parte en infraestructuras actualmente existentes, contribuye a la reducción de los costes de urbanización y, luego, de mantenimiento y explotación.
- Su localización y emplazamiento respecto de las actuales infraestructuras viarias, hace innecesarias nuevas inversiones en esos aspectos, beneficiándose de las actuales líneas de transporte público de autobuses urbanos, provocando, en todo caso, ampliación de recorrido de alguna línea, un reforzamiento de dichas líneas y un mayor rendimiento económico de las mismas.

Donostia, Enero de 2.016

Izaskun Larzabal, Arquitecto



DOCUMENTO E: NORMATIVA

INDICE GENERAL

NORMAS URBANÍSTICAS

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

ANEXO I: CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 396/2013 de 30 de Julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**TITULO PRIMERO.-****Artículo 1: Ámbito de aplicación del plan especial**

El presente Plan Especial será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del ámbito delimitado, dentro del Plan General aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 25 de junio de 2010, ubicado en la zona de Oriamendi, en el camino Goiaztxiki.

Artículo 2: Objeto

El presente Plan Especial tiene por objeto definir los parámetros urbanísticos para la implantación de un nuevo camping de caravanas y autocaravanas, con la finalidad de dar cumplimiento a los criterios y objetivos definidos en la memoria del presente Plan Especial.

Artículo 3: Condiciones de vigencia

Este Plan Especial entrará en vigor tras su aprobación definitiva y posterior publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 89 y 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Su vigencia será indefinida en tanto en cuanto no sean modificados y/o revisados sus contenidos.

Artículo 4: Documentos constitutivos del plan especial y naturaleza de los mismos

Este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

- Documento "A". Memoria.
- Documento "B". Directrices de organización y gestión de la ejecución.
- Documento "C". Estudio de viabilidad económico-financiera.
- Documento "D".- Memoria de sostenibilidad económica.
- Documento "E".- Normativa
- Documento "F".- Planos

Artículo 5: Carácter normativo de los documentos constitutivos del plan especial

Si bien el contenido normativo del Plan Especial queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son los documentos "B. Directrices de organización y gestión de la ejecución" y "E. Normas Urbanísticas", así como los Planos de Ordenación del documento "F. Planos", los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente indicativo, de referencia o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Artículo 6: Discordancia entre los documentos constitutivos del plan especial

Si se advirtiese discordancias entre determinaciones urbanísticas establecidas en planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerán las señaladas en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

Artículo 7: Rango y vinculación normativa de las determinaciones del plan especial

El presente Plan Especial se sujetará a la tramitación que exija el rango y la vinculación normativa que le corresponda, en función de su naturaleza y de la sistematización que se establece en este documento.

TÍTULO SEGUNDO.-CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

Artículo 8: Ambito

El ámbito territorial que engloba este Plan Especial está clasificado como suelo no urbanizable del Plan General de Donostia-San Sebastián, en la zona de Oriamendi.

Artículo 9: Calificación pormenorizada

El ámbito territorial de este Plan Especial queda sometido al régimen de calificación global del PGOU de Donostia-San Sebastián.

Los usos son los permitidos en la sistemática del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián para los suelos no urbanizables. Documento 2.1 Normas Urbanísticas Generales.

TÍTULO TERCERO.- REGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU

Artículo 10. Disposiciones de carácter general

La ejecución de las previsiones contenidas en el presente proyecto se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística.

Artículo 11.- Condiciones respecto a la ejecución de obras de acondicionamiento de terreno

Las obras de acondicionamiento de terreno y los caminos de acceso a las mismas se ajustarán a las rasantes del terreno existente en base a criterios objetivos relativos a la accesibilidad.

En todo caso, las obras que deban acometerse en el ámbito delimitado por este documento se proyectarán y ejecutarán desde el respeto al medio natural sobre el que asientan. Se evitarán, en lo posible, los movimientos de tierras y la artificialización del suelo.

Artículo 12: Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el área.

El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de usos se ajustará a lo dispuesto al Plan general y a la legislación del suelo vigente. Las autorizaciones se concederán de acuerdo con la normativa municipal.

Artículo 13:- Régimen general de dominio del ámbito del plan Especial

La parcela objeto del presente Plan Especial es de titularidad privada, propiedad del promotor de dicho Plan.

Artículo 14:- Régimen de ejecución. Sistema de actuación

El Plan Especial se considera en su totalidad que afecta a terrenos propiedad del promotor, no se considera a priori necesaria la gestión municipal para la gestión del Plan.

En el supuesto de que sea necesaria la ocupación de otros suelos privados para la ejecución del Plan, el sistema de gestión es el de Expropiación.

TÍTULO CUARTO. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Capítulo 1: ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y DEMÁS OBRAS A EJECUTAR

Artículo 15:- La edificabilidad.

En el edificio existente en el que se pretende albergar el programa necesario para el desarrollo del camping de autocaravanas será de uso turístico y se propone un máximo de incremento de edificabilidad del 20% según indica el artículo 80 del PGOU.

Artículo 16: Condiciones de la edificación.

- Superficie de techo edificable máxima:
 $640\text{m}^2(t)\text{existente}+20\%\text{máximo}=768\text{m}^2(t)$.
- Separaciones mínimas de la edificación al límite de la parcela: se consolida la separación existente.
- Separación mínima de la edificación a otras edificaciones ajenas a la parcela: 100m, se consolidan las edificaciones existentes.
- Los detalles de la edificación se definirán en el Proyecto.

Artículo 17: .Condiciones de acondicionamiento de terreno:

- El espacio no edificable deberá acondicionarse atendiendo a criterios de sostenibilidad medioambiental. Por lo que, se deberá minimizar la utilización de acabados con materiales no naturales.
- Dotación de aparcamientos: 1plaza/100m²(t), 8 plazas en total.
- Las infraestructuras básicas que se propongan deberán mimetizar con el entorno, con el objeto de reducir su impacto visual.

Artículo 18: Caminos internos

La adecuación o apertura de caminos internos, se ejecutarán en dimensiones, capacidad portante y acabados en base al servicio al que se destinan, y de acuerdo con las características técnicas exigibles por la normativa en vigor, respetando los criterios de accesibilidad.

Artículo 19: Rasante del terreno

Es la establecida en el presente proyecto, no obstante los proyectos de obras de acondicionamiento de terreno podrán introducir pequeños reajustes que no modifiquen de forma significativa las condiciones de acceso a las edificaciones y parcelas.

Artículo 20: Protección contra incendios

El presente Plan Especial, deberá de cumplir los requisitos establecidos en la normativa relativa a la protección contra incendios en vigor.

Artículo 21. Acondicionamientos del terreno

Los acondicionamiento de tierra, mediante rellenos o movimientos de tierra que supongan alteraciones en la orografía existente, estarán sujetos a las autorizaciones, perceptivas o concurrentes, establecidas en la normativa de aplicación.

Capítulo 2: ORDENANZAS REGULADORA DE CAMPING DE AUTOCARAVANAS

En este apartado, se cumplirá lo establecido en el DECRETO 396/2013 de 30 de Julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

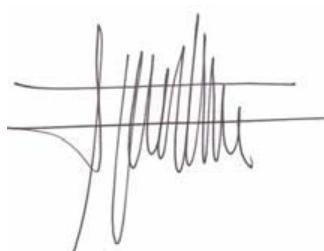
Se prevé un camping de segunda categoría y por tanto, además de las disposiciones y requisitos generales que marca el decreto se deberán cumplir los siguientes mínimos:

- **Parcela mínima** por persona o plaza: 15m²
- **La delimitación de las parcelas:** como mínimo, separación con hitos o marcas.
- Toma de corriente en las parcelas: en el 15% del total de las parcelas del camping.

(Se incluye el DECRETO 396/2013 de 30 de Julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada en la Comunidad Autónoma de Euskadi, como ANEXO I marcando en un recuadro naranja los requisitos básicos para un camping de segunda categoría).

Donostia, Enero de 2.016

Izaskun Larzabal, Arquitecto



ANEXO I

CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 396/2013 de 30 de Julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

TÍTULO II : CAMPINGS

- CAPÍTULO I : DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.– Emplazamiento.

1.– Los campings solo pueden instalarse en lugares permitidos según la clasificación y calificación urbanística del suelo y deben respetar las previsiones que contienen las normas de ordenación del territorio, de seguridad de las personas, de conservación de la naturaleza y protección del medio ambiente, del patrimonio cultural histórico artístico, y demás aplicables.

2.– En todo caso, no pueden instalarse campings en los siguientes lugares:

- a) En suelo urbano o urbanizable sectorizado, conforme a la calificación de la Ley del Suelo, de los Planes Generales de Ordenación o Normas Subsidiarias de Planeamiento, cuando dicho uso esté expresamente prohibido por los planes vigentes.
- b) En los terrenos en que este uso esté prohibido por aplicación de la Ley 16/1994, de 30 de junio, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, u otra disposición legal o reglamentaria de especial aplicación.
- c) En lechos secos de ríos y en los susceptibles de ser inundados por lluvias torrenciales o crecidas de los ríos, con atención a sus respectivos períodos de retorno, así como los que por cualquier otra causa fueren considerados por la Administración como insalubres o peligrosos.
- d) En los afectados por las zonas de servidumbre y distancias de seguridad, legal o reglamentariamente establecidas por cualquier normativa sectorial que impida la instalación de elementos estables, la edificación o la excesiva cercanía de núcleos habitados, y en especial, sin perjuicio de aquellas que no se hayan recogido en este párrafo, con relación a: las costas, lagos, ríos, rías, embalses, lagunas o tomas de captación de aguas para el consumo de la población; edificios, conjuntos urbanos o rústicos y parajes pintorescos y monumentos histórico-artísticos declarados o con el proceso de declaración incoado; yacimientos arqueológicos; servidumbres aeronáuticas, viarias o ferroviarias; instalaciones y líneas eléctricas e instalaciones, depósitos y redes de suministro, distribución y transporte de hidrocarburos.

Artículo 7.– Ocupación temporal y distribución de la zona de acampada.

1.– El tiempo máximo de estancia en un camping por parte de las personas usuarias es de 11 meses por cada año natural. Quienes agoten ese plazo deben abandonar el camping y no podrán celebrar un nuevo contrato para la ocupación de una parcela en el mismo camping hasta transcurrido un mes completo desde la extinción del contrato anterior. La permanencia en el camping por más tiempo del indicado en este párrafo se considera residencial y constituye, asimismo, infracción grave, tipificada en el artículo 66.q).

2.– La zona de acampada se distribuye en las siguientes zonas diferenciadas, debidamente separadas e identificadas:

- a) Parcelas destinadas a albergues móviles:

- El número mínimo de plazas posibles en estas parcelas es del 40% del total de plazas del camping; a efectos del cómputo total de plazas se entenderá que una persona ocupa una plaza.
- El tiempo máximo de estancia en estas parcelas es de un mes.
- El tipo de albergue a utilizar es de carácter móvil.
- La persona titular de los albergues de este tipo de parcelas será la usuaria; no obstante, las tiendas de campaña también podrán ser propiedad de la persona titular del camping, o estar a su disposición por cualquier otro título.
- b) Parcelas destinadas a todo tipo de albergues:
 - El número máximo de plazas en estas parcelas es del 60% del total de plazas del camping.
 - El tiempo máximo de estancia en estas parcelas es de once meses.
 - El tipo de albergue a utilizar puede ser de carácter fijo o móvil.
 - La persona titular de los albergues fijos será la titular del camping, y en el caso de los albergues móviles podrá ser tanto la persona usuaria como la titular del camping.

3.- Se entiende como albergue móvil las tiendas de campaña; así como las caravanas, autocaravanas, mobil-homes (casas móviles), y carro-tiendas, siempre y cuando éstos tengan los elementos de rodadura en plenas condiciones de uso y sean fácilmente remolcables.

4.- Se entiende como albergues fijos aquellas construcciones prefabricadas de madera u otras construcciones similares, por ejemplo bungalows, propiedad de la persona titular del establecimiento o que están a su disposición por cualquier otro título, que cumplan las condiciones siguientes:

- a) No ser transportables por sus propios medios, o por tracción realizada, siguiendo la normativa vigente, por un vehículo con capacidad igual o inferior a la de un turismo.
- b) Carecer de cimentación, o que ésta conste sólo de una base sin cimientos soterrados, y no estar fijados de modo estable a la parcela.
- c) Estos albergues fijos se sitúan en zonas claramente diferenciadas.

Se debe dar el mismo tratamiento que a los albergues fijos a los albergues móviles cuando no se ajusten a las condiciones señaladas en este artículo.

• CAPÍTULO II : REQUISITOS

Artículo 13.- Dotación y acondicionamiento.

1.- Los campings han de contar con las instalaciones y servicios que, de acuerdo con su categoría, se determinan en este Decreto, debiendo estar acondicionados para prestar alojamiento a los distintos tipos de personas usuarias, en condiciones de accesibilidad, confort y sostenibilidad, a fin de preservar, entre otros, los valores naturales, históricos, culturales, urbanos, artísticos, paisajísticos, agrícolas, forestales y faunísticos del territorio que se trate.

2.- Así mismo, deben contar con un servicio de limpieza eficaz, que asegure unos niveles higiénicos apropiados.

Artículo 14.- Cercamiento.

1.- Los campings deben estar cercados en todo su perímetro, de forma que se impida el libre acceso a los mismos, salvo la excepción recogida en el artículo 76, y cuando los accidentes naturales hagan inútil el cercamiento artificial.

2.- En todo caso, los materiales que se utilicen en las vallas o cercas han de ser susceptibles de integración armónica con el entorno.

3.- En ningún caso se debe permitir la instalación de publicidad en el vallado.

Artículo 15.- Parcelación de la zona de acampada.

1.– La zona de acampada no debe superar el 75% de la superficie de camping. El 25% restante se destina a viales interiores, zonas verdes, zonas deportivas y otros servicios de uso común.

La zona de acampada está dividida en parcelas perfectamente delimitadas, en función de la categoría del camping. A tal efecto, cada parcela tiene asignado un código identificativo que se señala convenientemente.

2.– Las parcelas deben estar convenientemente allanadas y desbrozadas y el firme de las mismas no puede en ningún caso ser hormigonado o asfaltado, excepto en las zonas de rodadura de los vehículos.

3.– Cuando, debido a lo accidentado de la orografía, no pueda aparcarse en las parcelas, se debe ofrecer, en lugar próximo, una plaza de aparcamiento que tenga el mismo número que la parcela a la que corresponda. En estos casos, la superficie de las parcelas puede ser un 15% inferior a la prevista para cada categoría en el artículo 35.

4.– Los contratos celebrados con las personas usuarias se refieren siempre a una o más parcelas. La parcelación del camping se realiza antes de su puesta en funcionamiento, y sólo puede modificarse una vez informada la Administración Turística, siguiendo el procedimiento descrito en el Capítulo IX del Título II de este Decreto.

Artículo 16.– Capacidad de alojamiento.

1.– La capacidad mínima de alojamiento de los campings es de once plazas o personas.

2.– La capacidad máxima del camping será la que conste en el Registro de Empresas Turísticas del País Vasco, y tiene en cuenta el número de parcelas que dispone, así como la relación superficie de parcela/persona por categoría descrita en el artículo 35.

Específicamente, en las parcelas destinadas a albergues móviles, se podrá producir excepcionalmente una variación de un 50% en el número máximo de personas que las ocupan, siempre que no se supere la capacidad máxima declarada. A fin de calcular el porcentaje anterior, se deberá considerar el primer decimal y aplicar el siguiente procedimiento de redondeo: si la fracción es inferior a cinco (5), el valor permanecerá igual, suprimiéndose el decimal y si la fracción es igual o superior a cinco (5), el valor se ajustará a la unidad inmediata superior.

• CAPÍTULO III : INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS MÍNIMOS

Artículo 19.– Suministro de agua potable.

1.– El agua destinada al consumo humano, deberá cumplir con la normativa vigente, tanto en lo referente a su calidad como a los controles que deben realizarse.

2.– En caso de utilización de aguas no aptas para el consumo humano destinadas a riegos, servicios higiénicos y otras finalidades en las que no sea necesaria la potabilidad del agua, los puntos de utilización de estas aguas deben estar debidamente señalizados, con la indicación de «no potable» señalada mediante el correspondiente signo convencional de uso internacional.

Cuando, además de dicho pictograma, se indique textualmente la no potabilidad, debe de hacerse, al menos, en euskera, castellano e inglés pudiendo ampliarse a otros idiomas en función de la demanda y del tipo de clientela de cada camping en particular.

Artículo 20.– Tratamiento y evacuación de aguas residuales.

1.– La evacuación de las aguas residuales debe efectuarse con las debidas garantías técnicas, a través de una red de alcantarillado interna y propia del campamento de turismo.

2.– Cuando exista una red pública de evacuación de aguas residuales, se debe conectar a ella la red del campamento. En caso contrario, no se debe permitir el vertido de aguas sin previa depuración, en las condiciones impuestas al efecto por la legislación específica.

3.– Los campings que permitan la instalación de autocaravanas, caravanas y mobil-homes deben estar provistos de instalaciones especiales para el vertido de sus residuos, con atención a la normativa sectorial, y que deben estar correctamente señalizados y ubicados para permitir su acceso por aquéllas.

Artículo 21.– Tratamiento y eliminación de basuras y residuos sólidos.

1.– La persona titular del camping entregará a la entidad local, en la forma que determine la ordenanza municipal correspondiente, los residuos domésticos y comerciales generados en la actividad; igualmente debe disponer, en el interior del camping, de los medios necesarios para la correcta recogida selectiva de residuos. Estos medios, debidamente identificados, se corresponderán con el tipo de recogida, implantada por la entidad local en el ámbito territorial en el que se ubica el camping.

2.– En el supuesto de que no se prevea una entrega de carácter diario, la persona titular del camping debe garantizar su recogida diaria y almacenamiento en las condiciones que establezca la autoridad municipal, de forma que se garantice su gestión posterior.

Artículo 22.– Sistemas de seguridad y autoprotección frente a situaciones de emergencia.

1.– Todos los campamentos de turismo deben disponer de las medidas e instalaciones en materia de prevención, protección y seguridad para casos de incendio, inundación u otras emergencias, adecuadas a las instalaciones y capacidad de alojamiento, acorde con la normativa vigente en esta materia.

2.– Todo el personal que preste servicios en el camping debe estar instruido acerca de las medidas de autoprotección y de las que deberán adoptar en caso de situaciones de emergencia.

Artículo 23.– Recepción.

1.– Todos los campings deben contar con una recepción situada en las proximidades de la entrada al establecimiento, que constituye el centro de relación con las personas usuarias a efectos administrativos, asistenciales y de información, y está atendida por personal cualificado.

2.– La superficie de la Oficina de Recepción debe ser adecuada a la capacidad y categoría del camping y ha de estar debidamente atendida por el personal. Dicha oficina debe disponer de todos los medios y recursos necesarios para cumplir las funciones asignadas al personal de recepción en el artículo 47 del presente Decreto.

3.– Deben obrar en la citada oficina la ficha de entrada, las hojas oficiales de reclamaciones, una copia del reglamento de régimen interior, y un panel informativo con el contenido señalado en el siguiente artículo.

Artículo 24.– Panel informativo.

1.– En la zona de recepción debe figurar en lugar visible y de fácil lectura un panel informativo que indique:

a) El nombre, categoría del establecimiento, capacidad máxima, y la temporada de funcionamiento, recogido todo ello en modelo oficial.

b) La lista de precios, según modelo oficial, de los servicios y de las diferentes modalidades de alojamiento.

c) El anuncio de la existencia de una copia del reglamento de régimen interior a disposición de la clientela.

d) El anuncio de la existencia de las hojas oficiales de reclamaciones a disposición de la clientela.

e) Relación de direcciones y teléfonos de los servicios de emergencias, protección civil, policía local, Ertzaintza, centros sanitarios más cercanos, horario de transportes y análogos.

f) Un plano general del campamento en el que se indique con precisión: la situación de todas las instalaciones y servicios, la superficie destinada a la zona de la acampada, con especificación de las parcelas numeradas y su capacidad, y situación de los puntos de reunión en caso de emergencia, de las salidas de emergencia, de los extintores, de los lugares de almacenaje de productos inflamables, si los hubiera, y en general de los medios de protección contra incendios.

Dicho plano debe emplear signos convencionales de uso internacional, siendo opcional la utilización de los idiomas señalados en el presente artículo.

2.– Dicho panel y los documentos relacionados en el mismo deben estar redactados, al menos, en euskera, castellano e inglés, pudiendo ampliarse a otros idiomas en función de la demanda y del tipo de clientela de cada camping en particular.

Artículo 25.– Botiquín y sala de curas y primeros auxilios.

1.– Es obligatoria la existencia en el establecimiento de una sala de curas y primeros auxilios, debidamente señalizada mediante el correspondiente signo convencional de uso internacional. Cuando además de dicho pictograma la señalización sea textual, debe de hacerse, al menos, en euskera, castellano e inglés pudiendo ampliarse a otros idiomas en función de la demanda y del tipo de clientela de cada camping en particular.

2.– Dicha sala de curas y primeros auxilios ha de contar con un botiquín dotado de material sanitario adecuado y suficiente para asistir las emergencias más comunes hasta la llegada de los servicios sanitarios.

Artículo 26.– Custodia de efectos de valor.

El camping debe disponer de un servicio de custodia de efectos de valor, que debe permanecer abierto en el horario de la recepción.

Artículo 27.– Suministro eléctrico.

Las instalaciones dispondrán de la acometida eléctrica de baja tensión necesaria, cuyo total no podrá ser, en ningún caso, inferior a 5 amperios por parcela y día. No se computará, a estos efectos, el sistema autónomo de alimentación del alumbrado de emergencia.

Artículo 28.– Alumbrado.

1.– El camping debe contar con un sistema propio de alumbrado, con un funcionamiento continuado superior a 5 horas diarias, debiendo permanecer iluminados los accesos principales, las zonas de seguridad y salidas de emergencia, la recepción, la entrada a los servicios higiénicos y aquellos otros lugares estratégicos que faciliten el tránsito por el interior del campamento.

2.– La red de distribución interior debe ser subterránea y protegida.

3.– El sistema de alumbrado debe ajustarse para lograr la luminosidad adecuada garantizando la seguridad de las personas, asegurando a las personas usuarias un descanso adecuado y no interfiriendo más allá de lo razonable con contaminación lumínica en los procesos naturales.

Artículo 29.– Servicios higiénicos.

1.– Los establecimientos de camping deben disponer, dentro de su perímetro, de bloques de servicios higiénicos debidamente distribuidos y acordes en número con la categoría del camping, de forma que ninguna parcela del camping diste más de 200 metros de un bloque de tales servicios.

2.– Los servicios de hombres y mujeres deben ser independientes. Así mismo, dentro de cada bloque de servicios, los inodoros deben estar separados de las duchas y lavabos.

3.– Las instalaciones de servicios deben poseer una ventilación e iluminación suficiente.

4.– Los suelos y paredes de dichas instalaciones deben estar revestidos con materiales que garanticen su fácil limpieza. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13, los servicios higiénicos deben conservar en todo momento unos niveles de limpieza e higiene apropiados.

EQUIPO REDACTOR

IZASKUN LARZABAL_ ARQUITECTO
Avenida de Tolosa 5, 3º planta 1/D
20.018 DONOSTIA

Artículo 30.– Accesos y viales interiores.

1.– El acceso a la zona de acampada desde la entrada al camping debe estar debidamente asfaltado y tener una anchura mínima de cinco metros, para permitir la circulación de vehículos en doble dirección.

2.– Todos los campings deben disponer de viales interiores suficientes en número y longitud, para permitir la circulación de vehículos y equipos de extinción de incendios, así como la correcta evacuación en caso de emergencia.

Artículo 31.– Aparcamiento.

Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 15, los campings deben disponer de un área para el estacionamiento de vehículos situada en el exterior de la zona de acampada.

Artículo 32.– Señalización.

1.– Las señalizaciones que los campings instalen en las carreteras y caminos cercanos a sus instalaciones deben ser normalizadas y de conformidad con la legislación vigente en materia de tráfico.

2.– En el interior del camping se deben instalar además de las señales correspondientes de servicios e instalaciones, al menos aquellas que adviertan de la velocidad máxima de vehículos, sentido de las vías y ubicación de salidas de emergencia y extintores.

Artículo 33.– Zonas verdes.

1.– Todos los campings han de reservar un 7% de la superficie total del camping para su destino a zona verde no utilizable para la acampada ni para el aparcamiento de vehículos.

2.– Las zonas de ocio, al aire libre, podrán ser computadas como zona verde siempre y cuando no sean requisitos mínimos a efectos de obtener una determinada clasificación.

CAPÍTULO IV: CATEGORÍAS

Se pretende implantar un camping de segunda categoría por lo que los mínimos necesarios para ello serán los siguientes:

1.– Instalaciones en la zona de acampada.

CATEGORÍAS	Lujo (ΔΔΔ)	1.ª (ΔΔΔ)	2.ª (ΔΔ)	3.ª (Δ)
1.1.– PARCELAS				
Superficie mínima de la parcela por persona o plaza (1):	22,50 m ²	17,50 m ²	15,00 m ²	13,75 m ²
Delimitación de las parcelas:	Separadas por setos, pantalla vegetal u otros elementos que faciliten la intimidad	Separación con hitos o marcas	Separación con hitos o marcas	Separación con hitos o marcas
Con toma de corriente en las parcelas	En todas las parcelas en las que exista un albergue fijo, y en todo caso en un 25% del total de parcelas del camping	En todas las parcelas en las que exista un albergue fijo, y en todo caso en un 20% del total de parcelas del camping	En todas las parcelas en las que exista un albergue fijo, y en todo caso en un 15% del total de parcelas del camping	En todas las parcelas en las que exista un albergue fijo, y en todo caso en un 10% del total de parcelas del camping
Con toma de agua y desagüe en las parcelas	En todas las parcelas en las que exista un albergue fijo, y en todo caso en un 25% del total de parcelas del camping	En todas las parcelas en las que exista un albergue fijo, y en todo caso en un 20% del total de parcelas del camping	---	---

(1) Este cálculo tendrá en cuenta la capacidad del albergue, es decir de la tienda de campaña, caravana, etc., que se instalará en la parcela, según las siguientes consideraciones:

- En el caso de instalar albergues fijos, será la capacidad máxima determinada por su fabricante y en todo caso con un máximo de 8 plazas/albergue fijo.
- En el caso de instalar mobil-homes, caravanas y similares, será la capacidad indicada por su fabricante y en el caso de señalar un intervalo será el valor inferior.

1.2.– VIALES INTERRIORES	Lujo ($\Delta\Delta\Delta$)	1. ^a ($\Delta\Delta$)	2. ^a ($\Delta\Delta$)	3. ^a (Δ)
	Cimentado y asfaltado, con sistema de drenaje	Cimentado y asfaltado, con sistema de drenaje	Gravilla o similar, con sistema de drenaje	Gravilla o similar, con sistema de drenaje

1.3.– FUENTES DE AGUA POTABLE (1)	Lujo ($\Delta\Delta\Delta$)	1. ^a ($\Delta\Delta$)	2. ^a ($\Delta\Delta$)	3. ^a (Δ)
	A menos de 100 metros de cada parcela. Pavimentadas en un radio de 1 metro y con desagüe	A menos de 100 metros de cada parcela. Pavimentadas en un radio de 1 metro y con desagüe	A menos de 100 metros de cada parcela y con desagüe	A menos de 100 metros de cada parcela y con desagüe

- (1) Esta exigencia no será aplicable a aquellas parcelas que cuenten con toma de agua y desagüe en la propia parcela conforme al punto 1.1 de este artículo.

1.4.– SOMBRES	Lujo ($\Delta\Delta\Delta$)	1. ^a ($\Delta\Delta$)	2. ^a ($\Delta\Delta$)	3. ^a (Δ)
Por arbolado en una superficie mínima de ... (1)	... el 50% de la zona de acampada	... el 35% de la zona de acampada	... el 25% de la zona de acampada	... el 25% de la zona de acampada

(1) La mitad de la superficie requerida en este punto puede estar equipada con adecuados sistemas artificiales de sombra que no destaqueen indebidamente.

2.– Instalaciones higiénicas. Para calcular estas instalaciones se descontarán las plazas destinadas a albergues fijos.

2.1.– LAVABOS	Lujo ($\Delta\Delta\Delta$)	1. ^a ($\Delta\Delta$)	2. ^a ($\Delta\Delta$)	3. ^a (Δ)
a) Número	1 cada 16 plazas o fracción	1 cada 24 plazas o fracción	1 cada 32 plazas o fracción	1 cada 32 plazas o fracción
b) Separación entre ellos	50 cm.	-	-	-
c) Agua caliente	En todos los lavabos	75%	50%	20%
d) Grifos debiendo garantizarse el mismo caudal en todos los grifos bajo plenas condiciones de uso	Si	Si	Si	Si

2.2.- DUCHAS INDIVIDUALES (1)	Lujo (ΔΔΔΔ)	1.ª (ΔΔΔ)	2.ª (ΔΔ)	3.ª (Δ)
a) Número	1 cada 28 plazas o fracción	1 cada 32 plazas o fracción	1 cada 36 plazas o fracción	1 cada 36 plazas o fracción
b) Superficie	1,50 m ²	1,30 m ²	1,20 m ²	1,00 m ²
c) Agua caliente	En todas	En todas	En todas	En todas
d) En cabinas individuales con vestidores anexos	Sí	Sí	-	-
e) Rociadores debiendo garantizarse el mismo caudal en todos los grifos bajo plenas condiciones de uso	Sí	Sí	Sí	Sí

2.3.- INODOROS	Lujo (ΔΔΔΔ)	1.ª (ΔΔΔ)	2.ª (ΔΔ)	3.ª (Δ)
a) Número (Solo se aceptaran un máx. de urinarios masculinos del 10%)	1 cada 16 plazas o fracción	1 cada 18 plazas o fracción	1 cada 20 plazas o fracción	1 cada 24 plazas o fracción

2.4.- ACCESORIOS	Lujo (ΔΔΔΔ)	1.ª (ΔΔΔ)	2.ª (ΔΔ)	3.ª (Δ)
a) Espejos y enchufes en:	Lavabos	Lavabos	Lavabos	Lavabos
b) Toalleros en:	Lavabos, duchas	Lavabos, duchas	Lavabos, duchas	Zona de lavabos, duchas
c) Colgador en:	Duchas	Duchas	Duchas	Zona de duchas
d) Estanterías en:	Lavabos, duchas y fregaderos	Lavabos, duchas y fregaderos	Lavabos, duchas y fregaderos	Zona de lavabos, duchas y fregaderos

2.5.- LAVADEROS (1)	Lujo (ΔΔΔΔ)	1.ª (ΔΔΔ)	2.ª (ΔΔ)	3.ª (Δ)
a) Número	1 cada 40 plazas o fracción	1 cada 60 plazas o fracción	1 cada 70 plazas o fracción	1 cada 80 plazas o fracción
b) Separación entre ellos	50 cm.	-	-	-
c) Grifos, debiendo garantizarse el mismo caudal en todos los grifos bajo plenas condiciones de uso	Sí	Sí	Sí	Sí
d) Lavadora	Lavadora, secadora y zona de planchado	Lavadora	Lavadora	-

2.6.– FREGADEROS	Lujo (ΔΔΔΔ)	1.ª (ΔΔΔ)	2.ª (ΔΔ)	3.ª (Δ)
a) Número	1 cada 40 plazas o fracción			
b) Separación entre ellos	50 cm.	-	-	-
c) Con agua caliente permanente	En todos	En el 50% de ellos	En el 30% de ellos	En el 15% de ellos
d) Grifos, debiendo garantizarse el mismo caudal en todos los grifos bajo plenas condiciones de uso	Sí	Sí	Sí	Sí
Lavaplatos Automáticos	Sí	-	-	-

3.– Servicios.

3.1.– RECEPCIÓN	Lujo (ΔΔΔΔ)	1.ª (ΔΔΔ)	2.ª (ΔΔ)	3.ª (Δ)
Horario de atención	24 h/día	Al menos de 08:00 a 23:00 h	Al menos de 08:00 a 23:00 h	Al menos de 08:00 a 23:00 h
Personal suficiente, y debidamente capacitado	Sí	Sí	Sí	Sí
Cajas fuertes individuales	Sí	-	-	-

3.2.– ABASTECIMIENTO	Lujo (ΔΔΔΔ)	1.ª (ΔΔΔ)	2.ª (ΔΔ)	3.ª (Δ)
Servicio de supermercado (1)	Sí	Sí	Sí (2)	Sí (2)
Bar	Sí, climatizado	Sí, con calefacción	Sí, con calefacción (2)	-
Restaurante climatizado o con calefacción (1)	Sí	-	-	-
Venta de prensa (2)	Nacional y extranjera	-	-	-

3.3.– COMUNICACIONES	Lujo (ΔΔΔΔ)	1.ª (ΔΔΔ)	2.ª (ΔΔ)	3.ª (Δ)
Teléfono a disposición de la clientela (1)	Sí	Sí	Sí	Sí
Internet	Ordenadores con conexión a Internet, áreas de conexión inalámbrica	Conexión a Internet	Conexión a Internet	Conexión a Internet

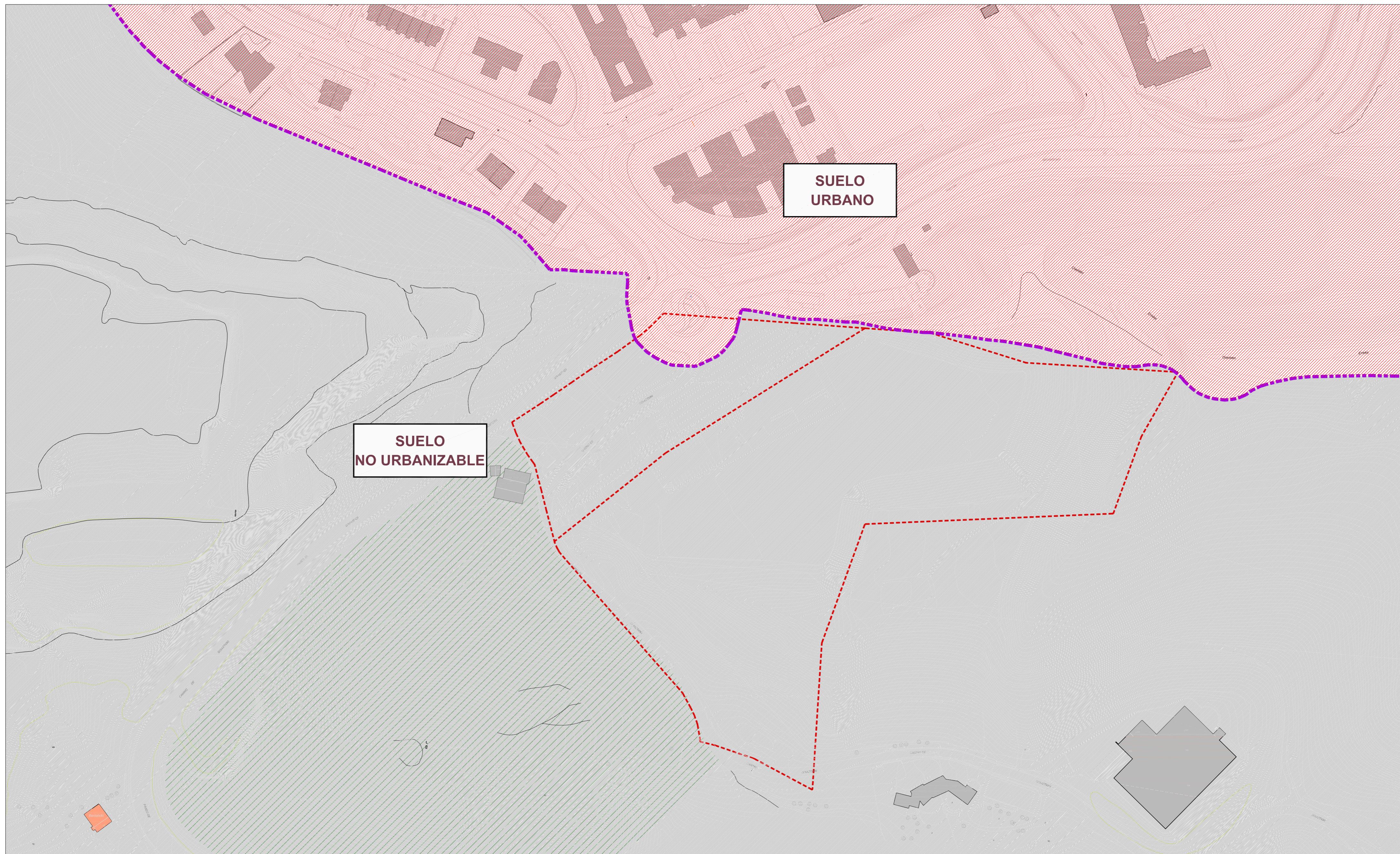
3.4.- INSTALACIONES RECREATIVAS	Lujo (ΔΔΔ)	1.ª (ΔΔ)	2.ª (ΔΔ)	3.ª (Δ)
Sala de ocio/juegos	Sala climatizada de ocio y juegos, con TV	Sala de ocio	Sustituible por el bar	Sustituible por el bar
Parque infantil con aparatos e instalaciones de entretenimiento	Sí	Sí	-	-
Piscina (1)	Dos piscinas, una para adultos y otra para niñas/niños, ambas independizadas	Sí	-	-
Otras instalaciones deportivas	Con alguna del tipo de las siguientes: Cancha de tenis, mini-golf, gimnasio, etc.	-	-	-

DOCUMENTO F: PLANOS

INDICE GENERAL

01. Situación. Topográfico estado actual..... e:1/1500
02. Clasificación urbanística..... e:1/1500
03. Zonificación global..... e:1/1500
04. Emplazamiento. Estado Actual..... e:1/600
05. Parcelario..... e:1/1000
06. Propuesta..... e:1/400





: LÍMITE ENTRE SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE

: FINCAS PROPIEDAD VIVEROS ORIAMENDI

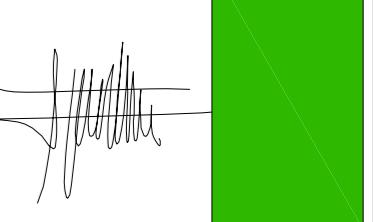
PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CAMPING DE AUTOCARAVANAS EN LA ZONA DE ORIAMENDI

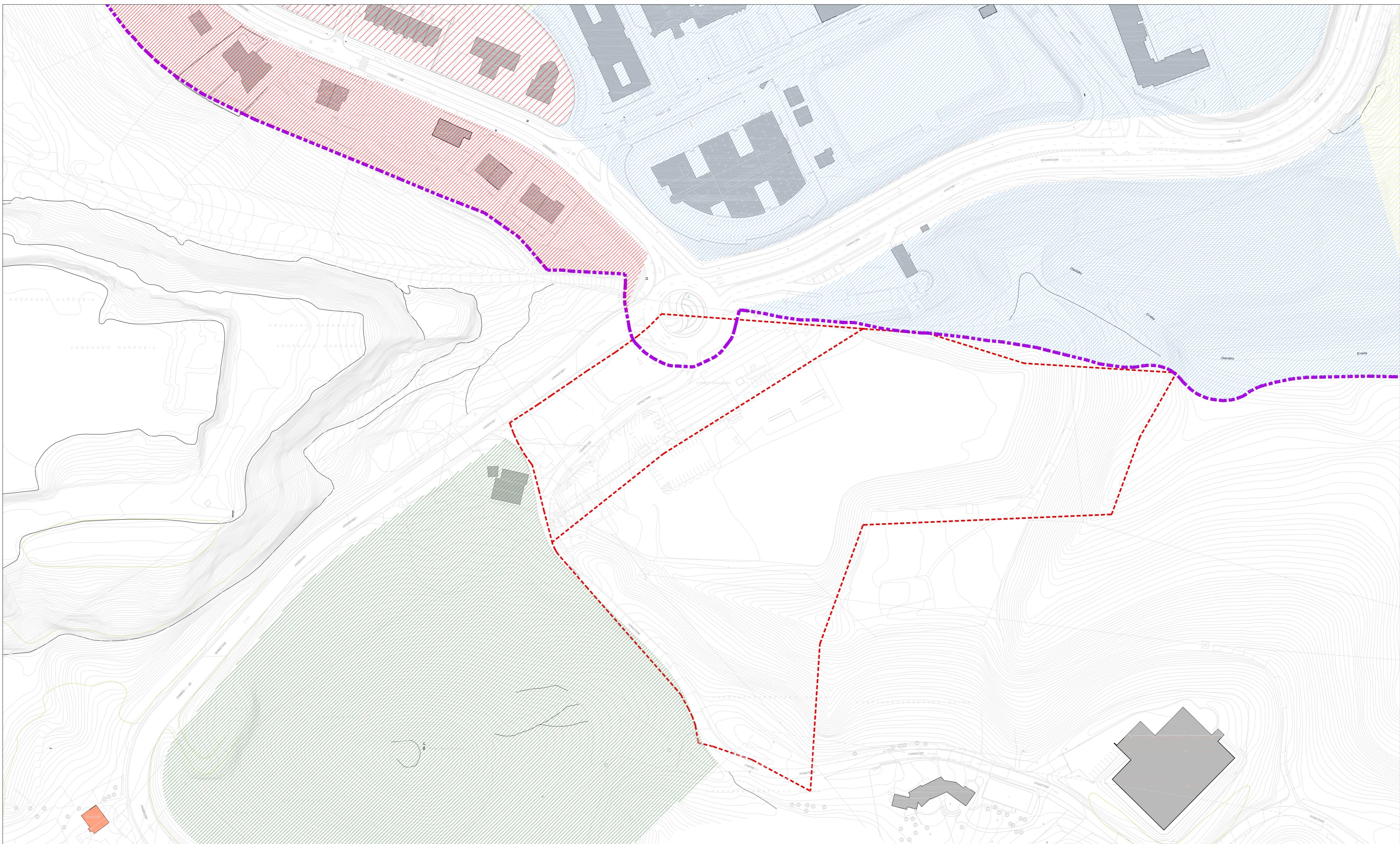
ESCALA 1/1500
ENERO 2016

IZASKUN LARZABAL_ARQUITECTURA/URBANISMO

02

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA





■■■■■ : LIMITE ENTRE SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE

— : FINCAS PROPIEDAD VIVEROS ORIAMENDI

■■■■■ : A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

■■■■■ : B.20 TERCARIO

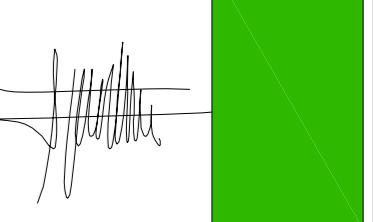
■■■■■ : F.20 AREAS RECREATIVAS RURALES

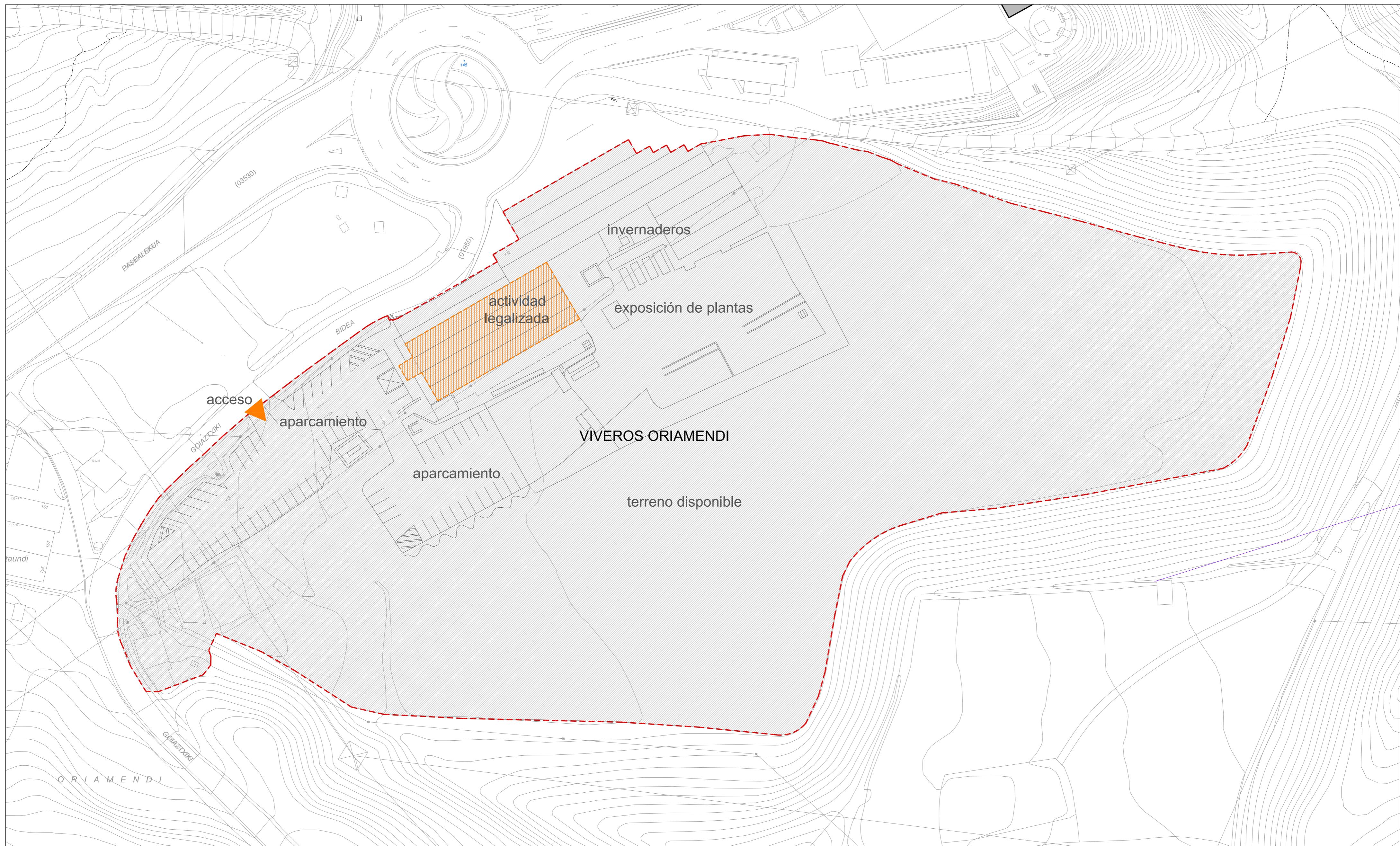
■■■■■ : D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPINA

PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CAMPING DE AUTOCARAVANAS EN LA ZONA DE ORIAMENDI

ESCALA 1/1500
ENERO 2016

IZASKUN LARZABAL_ARQUITECTURA/URBANISMO



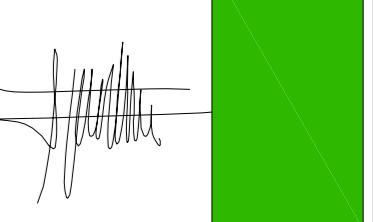


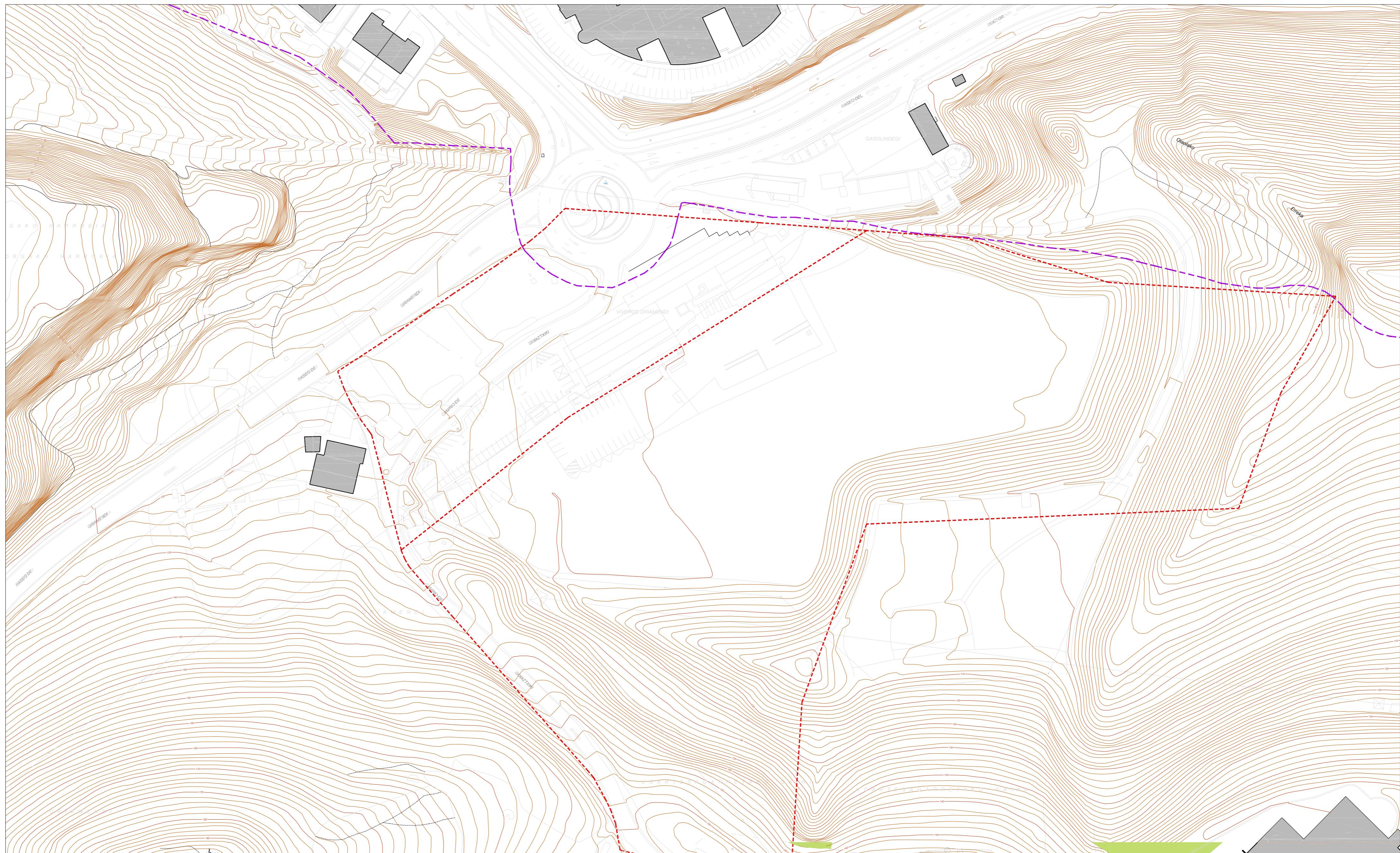
----- : ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CAMPING DE AUTOCARAVANAS EN LA ZONA DE ORIAMENDI

ESCALA 1/600
ENERO 2016

IZASKUN LARZABAL_ARQUITECTURA/URBANISMO





PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CAMPING DE AUTOCARAVANAS EN LA ZONA DE ORIAMENDI

ESCALA 1/1000
ENERO 2016

IZASKUN LARZABAL_ARQUITECTURA/URBANISMO

