



**PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN «ECO GLAMPING» EN LA PARCELA  
CATASTRAL 102 DEL POLÍGONO 6 DEL BARRIO DE IGELDO**

**IGELDO AUZOKO 6 POLIGONOKO 102 KATASTRO-PARTZELAN «ECO GLAMPING» BAT  
EZARTZEKO PLAN BEREZIA**

**MARZO 2022-KO MARTXOA**

**APROBACIÓN INICIAL - HASIERAKO ONESPENA**

**DOCUMENTO 1.2.1. «MEMORIA»**

## PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN «ECO GLAMPING» EN LA PARCELA CATASTRAL 102 DEL POLÍGONO 6 DEL BARRIO DE IGELDO

### DOCUMENTO 1.2.1. «MEMORIA»

#### ÍNDICE

<b>1.- INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
1.1.- Antecedentes y objeto del proyecto.....	1
1.2.- Delimitación del ámbito.....	3
1.3.- Marco legislativo vigente.....	3
1.4.- Contenido formal del Plan Especial. ....	4
<b>2.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO.....</b>	<b>5</b>
2.1.- Descripción y condiciones urbanísticas de la parcela objeto del Plan. ....	5
2.2.- Construcciones y usos existentes.....	5
2.3.- Viario de acceso e infraestructuras de servicios existentes. ....	5
2.4.- Estructura de la propiedad del suelo. ....	6
<b>3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. ....</b>	<b>7</b>
3.1.- Descripción general de la ordenación.....	7
3.2.- Adecuación de la ordenación a las previsiones del planeamiento territorial, sectorial y municipal. ....	7
3.2.1.- Directrices de Ordenación Territorial (DOT) .....	7
3.2.2.- Plan Territorial Sectorial Agroforestal.....	8
3.2.3.- 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.8	
3.2.4.- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia / San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa).....	8
3.2.5.- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como bien cultural, con la categoría de Conjunto monumental, el camino de Santiago. ....	8
3.2.6.- PGOU de Donostia / San Sebastián.....	9
3.3.- La urbanización. ....	13
3.4.- Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos.....	13
3.5.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.....	14
<b>4.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE DERECHOS AFECTADOS.....</b>	<b>15</b>

#### ANEXOS

- Anexo I. Consulta urbanística
- Anexo II. Respuesta a la consulta
- Anexo III. Información catastral de la parcela 06-102
- Anexo IV. Nota simple registral de la parcela catastral 06-102

## 1.- INTRODUCCIÓN.

### 1.1.- Antecedentes y objeto del proyecto.

En virtud de acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián, en sesión celebrada el 25 de junio de 2010, se aprobó definitivamente el «*Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián*» (en adelante PGOU). El referido PGOU fue publicado en el BOG nº 222 de fecha 19 de noviembre de 2010.

El 24 de junio del año 2021 se publicó en el BOG (nº 118) la «*Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Normas urbanísticas generales*» (en adelante MPGOU), documento cuyo contenido afecta al suelo y el uso propuesto en el presente Plan.

Aiako Lan Taldea, SL, promotora del presente Plan, es propietaria de las parcelas catastrales 06-102 y 06-565, sitas en el barrio donostiarra de Igeldo, siendo su intención implantar un Eco Glamping en la parcela 06-102.

El concepto de «glamping» nació a finales del siglo XIX, y es combinación de las palabras glamour y camping. Son campings que combinan el disfrute de la naturaleza en alojamientos e instalaciones que, por lo general, no tienen un carácter fijo ni estable, sino más bien instalaciones ligeras y desmontables (dejando la menor huella e impacto ambiental posible en el territorio en el que se asientan), pero que no por ello renuncian a las comodidades que podrían brindar instalaciones habilitadas en construcciones fijas tradicionales.

En el caso que nos ocupa, al concepto «glamping» hay que añadir el de «eco», al tratarse de un glamping donde, siguiendo con la idea de generar el menor impacto ambiental posible, se emplearán técnicas de bioconstrucción, bioclimáticas, eco sostenibles y naturales para la construcción de los alojamientos de los usuarios y de las instalaciones y servicios generales que se plantean en el mismo (piscina natural, depósitos de agua de lluvia para su aprovechamiento, depuración de aguas residuales a base de biofiltros, baños secos, paneles de captación de energía solar, termochimeneas, etc.).

Tanto los elementos de alojamiento como las instalaciones generales del Eco Glamping serán del tipo cúpulas geodésicas o domos geodésicos. Los domos geodésicos de alojamiento son pequeñas cúpulas (de 7,5 metros de diámetro aproximado) con una capacidad de alojamiento de hasta 4 personas, rápidas de montar y construir, y de fácil y económico mantenimiento, construidas en base a una estructura triangulada de listones de madera.





Como es lógico, este concepto de instalación de disfrute de la naturaleza, generando el menor impacto sobre ella, solo se puede implantar en un Suelo No Urbanizable que carezca de alguna protección especial que lo prohíba. Protección que no se da en la parcela catastral 06-102 de Igeldo, lo que hace que sea idónea para el fin al que se pretende destinar.

La mencionada parcela está ubicada en suelo clasificado como No Urbanizable en el PGOU, y calificada como «D.30 Rural agroganadera y de campiña», junto al camino Buztinzuri bidea.

Con fecha de 19 de enero de 2021, la abogada Nekane Azarola Martínez realizó una consulta urbanística ante el Ayuntamiento de San Sebastián, con objeto de saber si la actividad planteada por la promotora podría ser autorizable (se adjunta la consulta realizada como anexo a esta memoria).

La consulta tuvo respuesta en un informe de Carmen López Ares (Jefa de sección técnica de actividades), de fecha de 10 de febrero de 2021 (se adjunta como anexo a la presente memoria). En dicho informe, la técnica municipal concluye que:

*Expuesto lo anterior, la actividad que se pretende desarrollar, de campamento turístico o camping, y para su implantación deberá previamente prever la ordenación de los mismos en el contexto del planeamiento especial a promover a los efectos de la implantación de dichos campamentos turísticos o campings.*

Por lo que, atendiendo a lo establecido por la técnica municipal, y toda vez que se trata de un Suelo No Urbanizable, de acuerdo a lo establecido en el artículo 59 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU) del País Vasco, y de los artículos 80 y 81 de la MPGOU, la implantación de este uso requiere de la redacción de un Plan Especial que le dé cobertura urbanística.

Por otra parte, y en relación al uso de camping en suelos con esa clasificación y calificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.3 de las *Directrices de Ordenación Territorial (DOT)*, y en el artículo 62 del *Plan Territorial Sectorial Agroforestal (PTS Agroforestal)*, el uso de camping es un uso admisible en este tipo de suelos.

Así pues, es objeto del presente documento establecer la regulación urbanística que ha de seguir el Eco Glamping que se desea implantar en la parcela catastral 06-102 de Igeldo.

### **1.2.- Delimitación del ámbito.**

El ámbito afectado por el presente documento se ciñe a parte norte de la parcela catastral 06-102 de Igeldo, con acceso peatonal y rodado desde el camino Buztinzuri bidea.

La parte norte de la parcela 06-102 que será objeto del presente Plan mide 29.731 m<sup>2</sup>, según topográfico levantado en octubre del año 2021 por la empresa *Josu Barrena Gabinete de Topografía, SL (JB Topografía)*.

Durante la ejecución de lo previsto en el presente documento, con objeto de atenerse a los lindes reales de la parte de la parcela objeto del desarrollo, se podrán introducir ajustes en la delimitación del ámbito, siempre y cuando la superficie del mismo no exceda los 30.000 m<sup>2</sup> al alza, y los 28.500 m<sup>2</sup> a la baja.

### **1.3.- Marco legislativo vigente.**

El presente documento se formula dentro del marco legislativo urbanístico y del suelo vigente, constituido por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

\* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:

- \* Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- \* Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes, en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en los artículos vigentes.
- \* Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos.
- \* Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- \* Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

\* Promovidas por la Administración central y vigentes en la comunidad autónoma del País Vasco:

- \* Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- \* Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoración de la Ley del Suelo.
- \* Artículos vigentes y de aplicación del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- \* Artículos vigentes y de aplicación del Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

\* Disposiciones vigentes en otras materias:

- \* Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como bien cultural, con la categoría de Conjunto monumental, el camino de Santiago.
- \* Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- \* Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi sobre normalización del uso institucional.
- \* Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, y Decreto de 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- \* Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Hombres y Mujeres.
- \* Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.
- \* Ley 7/1985, 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- \* Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- \* Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquella en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.



- \* Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- \* Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- \* 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

#### **1.4.- Contenido formal del Plan Especial.**

El presente proyecto, se adecua a los criterios y exigencias establecidas en la vigente legislación urbanística aplicable, y, en concreto, en lo dispuesto en los artículos 68 y 69.3 de la Ley 2/2006, de 30 junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco; y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico para el área afectada por el mismo. Igualmente es de aplicación lo dispuesto en el art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU), y contiene los extremos a los que se refiere el precepto identificado.

A este respecto el artículo 69.3 de la Ley 2/2006 dice:

*Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, **si bien ajustando su contenido a su propio objeto**, junto con la documentación exigida por la normativa de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.*

Así las cosas, el presente proyecto se compondrá de los siguientes documentos, en los que integran y recogen la propuesta:

- \* Documento 1.1.2. «Evaluación ambiental estratégica»
- \* Documento 1.2.1. «Memoria»
- \* Documento 1.2.2. «Planos de información»
- \* Documento 1.2.3. «Planos de ordenación»
- \* Documento 1.2.4. «Normas urbanísticas»
- \* Documento 1.2.5. «Documento económico»
- \* Documento 1.2.6. «Directrices de organización y gestión»
- \* Documento 1.2.7. «Resumen ejecutivo»
- \* Documento 1.2.8. «Evaluación del impacto lingüístico»
- \* Documento 1.2.9. «Evaluación del impacto de género»

## **2.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO.**

### **2.1.- Descripción y condiciones urbanísticas de la parcela objeto del Plan.**

La parcela objeto del presente Plan se encuentra enclavada en el barrio donostiarra de Igeldo, en la ladera norte del macizo Mendizorrotz, al noroeste del pico Txalin, y tiene su acceso desde el camino denominado Buztinzuri bidea, en concreto, al sur del mencionado camino.

La parcela tiene una configuración prácticamente rectangular, siendo sus linderos norte y sur los lados cortos del rectángulo. El acceso a la misma se da desde el camino Buztinzuri bidea, aproximadamente a la cota 206,25 (al noroeste de la parcela), y el punto más elevado de la parcela se encuentra en la cota 265,25 (al sureste de la parcela). Se trata pues de una parcela con una pendiente media que ronda el 20%.

Sobre la parcela existe un camino de tierra que, naciendo en el extremo noroeste, en su punto de conexión con Buztinzuri bidea, discurre por el lindero oeste de la misma, y, posteriormente, continua prácticamente paralelo al lindero sur, hasta el punto más meridional y alto de la parcela.

En cuanto a los valores ambientales y paisajísticos del ámbito en la parte más septentrional de la parcela se localiza una pequeña formación de bosque mixto con presencia de sauces atrocinereos, abedules entre otras especies, de porte mediano, intercaladas con algunas especies exóticas como acacias. Conforman una pequeña banda de vegetación arbórea que hace de pantalla vegetal con el camino de Buztinzuri bidea, y que, presenta interés tanto natural, como paisajístico.

Los linderos de la parcela son los siguientes:

Norte:	Buztinzuri bidea
Sur:	parcela catastral 06-388
Este:	parcelas catastrales 06-458 y 06-100
Oeste:	parcela catastral 06-075

El PGOU la incluye dentro del suelo no urbanizable calificado como «D.30 Agroganadera y de campiña», con los condicionantes superpuestos, «C.1d. Hábitats de vegetación de interés Arbolado, parques y jardines urbanos», «C.6 Ámbitos de protección paisajística», «C.9 Áreas de interés geológico».

### **2.2.- Construcciones y usos existentes.**

Aproximadamente en el centro de la parcela, en una de las dos zonas más sensiblemente horizontales de la misma, existe una pequeña construcción agropecuaria que en su día se empleó como establo de caballos. Esta construcción será declarada fuera de ordenación, y será derribada.

En la actualidad la parcela no se destina a ningún uso específico.

### **2.3.- Vialidad de acceso e infraestructuras de servicios existentes.**

El presente documento no plantea modificación alguna en el viario de acceso a la parcela (Buztinzuri bidea), pues el reducido tamaño de la instalación propuesta (máximo 16 domos) no genera afección significativa sobre el mismo.

En cuanto a las infraestructuras de servicios existentes, únicamente se requerirá la conexión a la red municipal de abastecimiento de agua, la cual se encuentra en la intersección de los caminos Agiti y Buztinzuri, al otro lado del camino Buztinzuri, al noreste de la parcela objeto del presente

Plan.

El resto de las instalaciones precisas en el Eco Glamping (saneamiento, electricidad y telecomunicaciones) se resolverán sin necesidad de conectarlas a tendidos o redes existentes.

El saneamiento se resolverá en la misma parcela mediante técnicas de tratamiento de aguas fecales autónomas y eco sostenibles, tales como, inodoros secos, compostaje y filtros biológicos.

El suministro eléctrico se pretende resolver con instalaciones solares fotovoltaicas, y el de los servicios de telefonía y telecomunicaciones, por medio de la tecnología 5G, accesible en la parcela.

Todo ello, con la intención de transformar lo mínimo posible el entorno, y en un esfuerzo por generar el menor impacto medioambiental y paisajístico posible.

#### **2.4.- Estructura de la propiedad del suelo.**

Los suelos incluidos en el ámbito se encuentran en manos de la promotora del futuro Eco Glamping y del presente documento (Aiako Lan Taldea, SL).



### **3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

#### **3.1.- Descripción general de la ordenación.**

Como se ha mencionado anteriormente, el Eco Glamping se compondrá de domos o cúpulas geodésicas desmontables que no requerirán de cimentaciones estables sobre el suelo donde se implanten, razón por la que la ordenación planteada es orientativa. Se proponen 16 domos de alojamiento y 4 o 5 domos de servicios generales. Cada domo de alojamiento tendrá una capacidad para albergar, como máximo, a 4 personas, por lo que las instalaciones se plantean para prestar servicio a 64 personas.

Las instalaciones del Eco Glamping se plantearán de tal forma que se adapten lo mejor posible a la parcela, minimizando los movimientos de tierras y evitando la tala de árboles singulares. Se aprovecharán las plataformas más horizontales para la implantación de los diferentes domos de servicios generales, que tendrán un carácter más estable que el de los domos de alojamiento.

La comunicación peatonal entre los domos de servicios generales, y entre los domos de alojamiento, se planteará por medio de pasarelas de madera que serán instaladas cumpliendo la vigente legislación en materia de accesibilidad. Estos itinerarios serán desmontables, con objeto de ir adaptándose al terreno y arbolado, dando acceso a los domos de alojamiento, que, como se ha mencionado anteriormente, tienen carácter provisional y son desmontables y trasladables.

Se mantiene el trazado del camino interior existente, actualmente consistente en una pista de montaña en tierras. El aparcamiento de vehículos se propone en torno al domo de recepción. Por exigencia de la normativa de turismo aplicable a este tipo de instalaciones, el tramo de camino de acceso existente hasta el aparcamiento, así como el propio aparcamiento, serán asfaltados. El resto de la pista de montaña existente hasta la parte alta de la parcela se mantendrá con el mismo carácter, o, en todo caso, y si así fuera necesario, pavimentado con material drenante.

Este camino, o pista de montaña, brindará el acceso necesario para su instalación y mantenimiento a los diferentes domos de servicios generales.

#### **3.2.- Adecuación de la ordenación a las previsiones del planeamiento territorial, sectorial y municipal.**

##### 3.2.1.- Directrices de Ordenación Territorial (DOT)

El punto 2.c.2 «Ocio y esparcimiento» del apartado 2.c «Usos» del anexo II «A las normas de aplicación: Ordenación del medio físico» de las Directrices de Ordenación Territorial vigentes (BOPV nº 181, de 24 de septiembre de 2019), define el uso de recreo intensivo como:

##### 2.c.2. Ocio y esparcimiento.

...

*b. Recreo intensivo: uso y 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 a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: campings, aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, pequeños puntos de recogida de residuos o alguna edificación de servicio al uso. Se consideran asimismo integradas en este uso las instalaciones deportivas al aire libre, las instalaciones científicas o culturales que impliquen la construcción de edificios de cierta envergadura, los huertos de ocio, huertos urbanos, los campos de golf, las actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, tanto en circuitos especialmente adaptados, como por vías de interés general, en actividad organizada o por libre.*

Por su parte el apartado c del punto 2.b.4 «Agroganadera y campiña» de la matriz de usos

establece como actividad admisible en este tipo de suelos la de recreo intensivo.

### 3.2.2.- Plan Territorial Sectorial Agroforestal

El artículo 26 «Recreo intensivo» del Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la comunidad autónoma del País Vasco (BOPV nº 198, de 17 de octubre de 2014), relaciona los usos considerados como tales, y el artículo 62 «Matriz de Regulación de Usos y Actividades» incluye entre los usos admisibles en los suelos categorizados como «forestal» el de recreo intensivo.

### 3.2.3.- 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

El presente documento cumple con lo establecido en artículo 6. «Emplazamiento» del Decreto 396/2013, por cuanto se propone en un suelo cuya clasificación y calificación urbanística permite instalaciones de este tipo.

### 3.2.4.- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia / San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa)

El ámbito está incluido en la Unidad de Paisaje AC.1 (Alineaciones costeras) - Mendizorrotz (Costa Igeldo) de la *Modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia / San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa), relativa a las determinaciones del paisaje.*

El camino Buztinzuri bidea, que da acceso a la parcela catastral objeto del presente Plan, es parte del Camino de Santiago (recorrido costa), contemplado en el mencionado PTP.

### 3.2.5.- Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como bien cultural, con la categoría de Conjunto monumental, el camino de Santiago.

El camino Buztinzuri bidea forma parte del Camino de la Costa del Camino de Santiago calificado como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, por el *Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

El mencionado Decreto, en el punto 12.3 del artículo 12 «Zonas de protección» establece como *zona de afección una franja de terreno paralela a los bordes del Camino y definida por el límite de la zona de servidumbre y una línea situada a 30 metros del borde de la explanación en que se asiente el Camino.*

El artículo 13 «Régimen aplicable al trazado cuando transcurre por caminos históricos, caminos y pistas», en su punto 13.1.3 establece lo siguiente en lo referente a las distintas actividades:

#### *a) Actividades no constructivas:*

- Podrán autorizarse aquellas que impliquen movimiento de tierras, roturación, aprovechamiento maderero y de leña, etc., siempre que cuenten con permiso expreso del Departamento de Cultura de la Diputación Foral correspondiente.*
- Se prohíbe la apertura de nuevas explotaciones mineras y canteras.*

#### *b) Actividades constructivas:*

- Podrán autorizarse la ejecución de infraestructuras, conducciones de servicios y las instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del Camino y su entorno, para lo que se solicitará permiso expreso al Departamento de Cultura de la Diputación Foral correspondiente, en los mismos términos que los establecidos en el apartado 13.1.2.b).*

Por lo que, las obras a ejecutar en esa franja de 30 metros necesarias para la habilitación del Eco Glamping, una vez aprobado definitivamente el presente documento, requerirán la previa autorización del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

### 3.2.6.- PGOU de Donostia / San Sebastián.

La parcela catastral 06-102 está ubicada en el barrio de Igeldo, al sur del camino Buztinzuri bidea, en el suelo clasificado como No Urbanizable en el PGOU de Donostia / San Sebastián, y calificada como «D.30 Rural agroganadera y de campiña».

El artículo 19. «*Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "D.30 Rural agroganadera y de campiña"*», del Documento 2.1 «*Normas urbanísticas generales*» de la recientemente aprobada «*Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Normas urbanísticas generales*» (BOG Nº 118, de 24 de junio de 2021), establece como uso compatible o admisible el uso terciario en la modalidad de campamento turístico.

El artículo 81. «*Campings*» del mismo documento, regula la implantación de este tipo de actividades. Para el caso de los nuevos campamentos turísticos que conlleven, predominantemente, la proyección y construcción de nuevas edificaciones e instalaciones, el mencionado artículo establece lo siguiente:

*B. Nuevos campings en condiciones que conlleven, predominantemente, la proyección y construcción con ese fin de nuevas edificaciones e instalaciones.*

*Su autorización e implantación se adecuará, a los requisitos e infraestructuras y servicios mínimos y según la clasificación en categorías establecidas en el Decreto 396/2013 y a los criterios expuestos en el anterior artículo «80.3» de este mismo documento. En todo caso, esos criterios han de entenderse afectados por las complementaciones y/o salvedades que se exponen a continuación:*

*a) Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio y entorno en el que se asienten.*

El Eco Glamping propuesto contempla unas instalaciones semiprefabricadas de madera, basadas en técnicas de bioconstrucción y soluciones bioclimáticas, que se instalan sobre plataformas o terrazas de madera, de tal forma que no requieren de cimentaciones en el terreno, con lo que la huella de las mismas sobre el entorno es mínima.

El documento ambiental estratégico recoge las medidas que habrán de adoptarse para la integración paisajística y ambiental de la instalación.

Las mencionadas medidas se pueden resumir en:

- Medidas generales en relación con la integración paisajística
  - o Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y con el objetivo de integrar las instalaciones del Eco Glamping en el paisaje de la zona se definirán unas condiciones edificatorias (materiales, colores, morfología, alturas, volúmenes, etc.) que se integren en el entorno.
  - o Los diseños de las instalaciones deberán estar adecuados al entorno en el que se ubican.
  - o Los acabados, o materiales de acabados, deberán ser coherentes con el entorno, evitando materiales altamente reflectantes como metales, mármoles o similares.
- Tanto la construcción del vial rodado y los aparcamientos como la instalación de las plataformas que sirven de base para la instalación de los domos y las instalaciones que éstos necesitan para la depuración de aguas residuales (biodigestores y

biofiltros), supondrán una alteración en el terreno que deberá ser recuperado ambientalmente e integrado paisajísticamente.

Se recomiendan, las siguientes medidas concretas de recuperación e integración ambiental:

- Creación de zonas encespadas tipo pradera ornamental.
- Cubrir con plantas tapizantes los taludes o desmontes (si se originan).
- Instalación de pantallas verdes y setos en las zonas más visibles, así como separar parcelas de cada domo en el glamping.

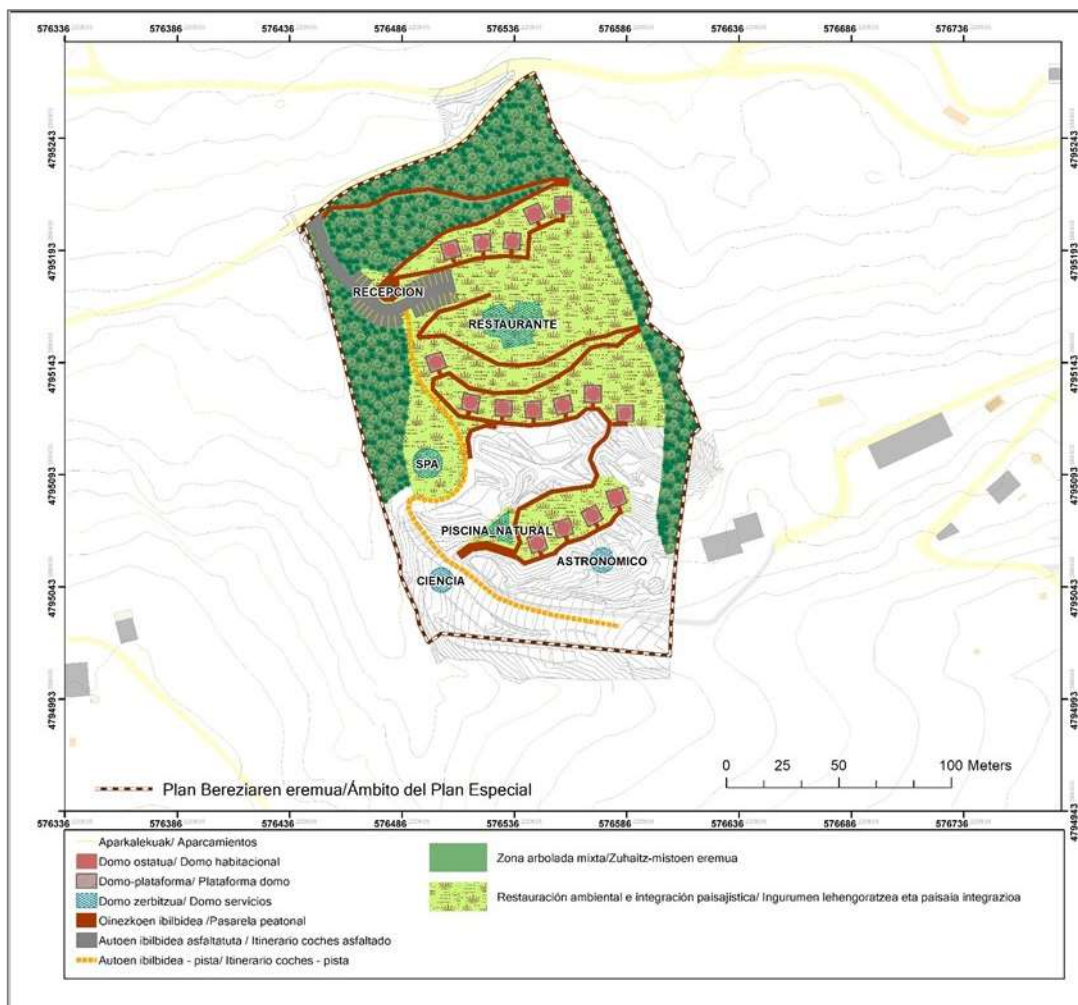


Figura: Medidas de integración ambiental y paisajística. Fuente (DAE). Elaboración ARAUDI, SLP.

*Así, con carácter general, se prohíbe la proyección y ejecución de estructuras de contención del terreno, salvo en el supuesto de que, previa justificación de su idoneidad, tengan un limitado dimensionamiento y no conlleven afecciones negativas de carácter ambiental o paisajístico.*

No se prevén estructuras de contención significativas en la instalación, si fueran necesarias, se ejecutarán con técnicas de bioingeniería e integración paisajística, de tal forma que se logre una integración ambiental en el entorno, generando el menor impacto ambiental y paisajístico posible.

Para garantizar la accesibilidad de los itinerarios peatonales dentro de las instalaciones, se habilitarán pasarelas de madera entre los distintos domos, de tal forma que se integren en el entorno, se eviten los movimientos de tierras significativos, así como las estructuras de

contención de tierras de dimensiones significativas, por el impacto que puedan generar.

Del mismo modo, los aparcamientos de automóviles necesarios en el Eco Glamping se habilitarán adaptados al terreno existente, evitando estructuras de contención de tierras impactantes, y siempre utilizando técnicas de integración paisajística y bioingeniería en la construcción de dichas contenciones (escolleras secas revegetadas, muros verdes, contenciones a base de troncos de madera, etc.).

*Además, su proyección y ejecución deberán ser complementada con la plantación del arbolado que, en cada caso y tanto cuantitativa como cualitativamente, se estime necesario.*

El documento ambiental estratégico contempla las siguientes medidas en relación al arbolado.

- Protección de zonas arboladas mixtas indicados como Hábitats de interés natural en el PGOU. El Plan Especial propone la conservación y mejora de las zonas arboladas mixtas indicando que se afectará lo mínimo posible su aspecto naturalizado, eliminando, si existiesen las especies invasoras.
- Si estas formaciones se viesen afectadas por las actuaciones derivadas del Plan Especial, se deberán llevar a cabo labores de restauración y mejora de las mismas, conformando una zona arbolada mixta naturalizada.
- Se autorizarán, con carácter general, los usos y prácticas que se justifiquen desde la perspectiva de su preservación.
- Se procederá, como criterio general, a la plantación, como mínimo, de igual cantidad y/o superficie de formaciones vegetales de similares características cualitativas a las que vayan a ser eliminadas.
- La superficie de los nuevos terrenos de sustitución a vincular a las nuevas formaciones vegetales será, como mínimo, igual a la de los terrenos afectados por las actuaciones planteadas.
- Excepcionalmente y siempre que se estime conveniente, al tiempo que sea posible, se procederá al traslado y (re)plantación de ejemplares singulares de las formaciones afectadas.

*b) Deberá justificarse la resolución de los accesos de tal forma que en la temporada punta no supongan un problema para la red viaria general o local, disponiéndose en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lugares para la ubicación de tiendas o «rulotes», con independencia de los destinados a aparcamientos de visitantes.*

Como acceso al Eco Glamping se mantendrá el actual acceso a la parcela 06-102, el camino denominado Buztinzuri bidea.

Teniendo en cuenta la reducida dimensión del Eco Glamping (se prevé un número máximo de 16 domos de alojamiento), el acceso al mismo no sufrirá un incremento significativo de nuevos usuarios, por lo que la red viaria actual no sufrirá perturbaciones.

Las instalaciones contemplan en su interior un número de 27 plazas de aparcamiento, con lo que estaría resueltas las necesidades de los usuarios y posibles visitantes.

*c) Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado y demás servicios, haciendo especial énfasis en la solución al sistema de depuración y vertido de las aguas negras de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de la instalación.*

La red de abastecimiento de agua municipal discurre por Agiti bidea, y el punto de acometida se encuentra en la intersección de este con Buztinzuri bidea, al noreste del ámbito, por lo que la conexión a la misma no presenta dificultad alguna. El abastecimiento de agua se pretende complementar con la captación de agua de lluvia en aljibes o depósitos. El destino de esta agua de lluvia no será el consumo humano, sino el riego, el llenado y mantenimiento de la piscina natural y similares.

No se prevé la conexión a la red de saneamiento. Las necesidades de saneamiento se resolverán en la misma parcela mediante técnicas de tratamiento de aguas fecales autónomas y eco sostenibles, tales como, inodoros secos, compostaje y filtros biológicos.

Se plantea que la instalación sea autosuficiente en lo que al consumo eléctrico se refiere, objetivo que se pretende lograr por medio de la instalación de paneles solares fotovoltaicos.

En cuanto a la telefonía se refiere, no será necesario ningún nuevo tendido de línea, ya que la zona dispone de cobertura 5G, con lo que el servicio de telefonía e internet se prestará de forma inalámbrica.

*d) Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenera en una zona de residencia estable.*

Como se ha mencionado anteriormente, el Eco Glamping ofrecerá alojamiento en domos geodésicos. Estos domos son construcciones semiprefabricadas que se instalan sobre terrazas o plataformas de madera. No tendrán carácter de elementos permanentes, ya que su naturaleza semiprefabricada, y carente de cimentación, permite su traslado a otra ubicación dentro de la misma instalación.

*e) Su autorización e implantación requerirá la previa formulación y tramitación del correspondiente plan especial.*

*A los correspondientes efectos, el ámbito objeto de ese plan especial ha de entenderse conformado tanto por los terrenos directamente afectados por la propuesta de implantación del correspondiente camping como por aquellos otros que deban entenderse vinculados a los anteriores por exigencias asociadas a la necesidad de dotar de acceso, infraestructuras de servicios, etc. al indicado campamento.*

La totalidad de la superficie requerida para la instalación, así como los accesos e instalaciones necesarias para la misma, quedan dentro del ámbito contemplado en el presente Plan Especial.

*En consonancia con ello, dicho plan especial ha de determinar las correspondientes y razonadas medidas de intervención en todas esas materias, complementadas con las que a su vez resulten necesarias para eliminar y/o minimizar las afecciones negativas que puedan derivarse de las mismas.*

Como se ha mencionado anteriormente, el documento ambiental recoge las medidas que habrán de adoptarse para la integración paisajística y ambiental de la instalación en el apartado 8. "Medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan tomando en consideración el cambio climático" del mismo. Junto a las medidas concretas para la integración ambiental y paisajística de la ordenación propuesta, se proponen medidas específicas tanto para la fase de obras del proyecto, así como para su fase de funcionamiento, junto con una serie de mejores técnicas disponibles para campings y medidas a implementar en el desarrollo de Eco Glamping, y finalmente se proponen unos criterios ecológicos para la obtención de la eco-etiqueta europea para el servicio de camping.

*Previa justificación de su idoneidad y conveniencia, dicho plan especial podrá plantear el reajuste de las previsiones expuestas en el anterior artículo «80.3» de este mismo documento, incluidas las reguladoras de las separaciones mínimas, la superficie de techo edificable, la dotación de aparcamientos, etc. En todo caso, las separaciones mínimas respecto de edificaciones residenciales ubicadas en el entorno no podrán ser inferiores a 100 metro lineales.*

En la documentación gráfica del presente Plan queda reflejada la distancia de 100 m.

tomada desde la totalidad de las edificaciones residenciales más próximas a la parcela, siendo estas las que rigen a la hora de establecer las alineaciones máximas de las zonas de implantación de las distintas instalaciones del Eco Glamping (tanto alojamientos como servicios generales).

Dentro de estas edificaciones residenciales no se incluye el agroturismo Harrigain, que se encuentran ubicado al sureste de la parcela, por ser este de uso hotelero (agroturismo), uso con el mismo carácter de alojamiento turístico que el del Eco Glamping.

A su vez el artículo 70. «*Implantación de construcciones móviles o prefabricadas*» contempla como salvedad, la posibilidad de *implantar construcciones prefabricadas, de madera o cualesquiera otros materiales en el contexto de la proyección y ordenación de campings.*

El caso que nos ocupa, las construcciones tipo «domo» que se quieren implantar, son construcciones semiprefabricadas de madera, instaladas sobre terrazas o plataformas de madera.

Por otra parte, la parcela objeto del presente documento está afectada por los siguientes condicionantes superpuestos:

- «C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos»
- «C.6 Ámbitos de protección paisajística»
- «C.9 Áreas de interés geológico»

El documento ambiental contempla las siguientes medidas en relación a los mencionados condicionantes superpuestos.

- Medidas protectoras y correctoras de carácter general en fase de diseño del proyecto de ejecución del glamping (ver apartado 8.2. del DAE).
  - En relación con la protección de la vegetación de interés.
  - En relación con la integración paisajística.
- Medidas de integración paisajística y protección ambiental específicas para el Eco Glamping (ver apartado 8.4. del DAE).
  - Protección de zonas arboladas mixtas.
  - Integración paisajística y restauración ambiental de las zonas afectadas por las instalaciones del Eco Glamping.

### **3.3.- La urbanización.**

Como se ha venido señalando en los apartados anteriores de la presente memoria, el Eco Glamping pretende una integración y adaptación en el entorno, por lo que la urbanización propuesta será blanda y con limitados movimientos de tierras. Consistirá en unos itinerarios de acceso de vehículos hasta el aparcamiento junto a la recepción (por exigencia de la legislación turística de aplicación), y la adecuación necesaria de la pista de tierras existente, con pavimentos drenantes, para el acceso a los domos de las instalaciones generales.

En general, se plantean itinerarios pavimentados con materiales drenantes y contenciones de tierras de poca entidad y ejecutadas con técnicas de bioconstrucción o taludes naturales estables.

No se contemplan redes de instalaciones de infraestructuras fijas, salvo las correspondientes al abastecimiento de agua, resolviéndose el resto (suministro eléctrico, saneamiento y telecomunicaciones) de forma autónoma en los mismos domos, o en sus inmediaciones.

### **3.4.- Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos.**

El único estándar urbanístico de aplicación en la instalación planteada, sería el correspondiente



al aparcamiento establecido en el apartado G del punto 3 del artículo 80 «*Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización*» del continuamente referida *Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Normas urbanísticas generales*.

El mencionado punto establece un estándar de 1 plz./100 m<sup>2</sup>(t) de edificación. Entendiendo que los m<sup>2</sup>(t) a los que se refiere habrán de ser los de los servicios generales del Eco Glamping, ya que el estándar correspondiente a los alojamientos está definido en el artículo 81, y lo establece en una unidad por cada plaza de tienda o «*rulote*», lo que en el caso que nos ocupa se traduce por una plaza de aparcamiento por cada domo de alojamiento (16).

Los servicios generales contemplados en el Eco Glamping, son los de recepción, bar restaurante, domo astronómico, de ciencia, y el spa, instalaciones que suman una superficie de techo máxima propuesta de 600 m<sup>2</sup>, por lo que el estándar de aparcamiento establecido requiere habilitar, como mínimo, 6 plazas de aparcamiento, que sumados a los 16 correspondientes a los alojamientos arroja una cifra de 22 plazas de aparcamiento, en la propuesta de ordenación se reflejan 27 plazas, en previsión a que en un futuro se puedan ampliar los domos de alojamiento o se prevean parcelas de acampada libre.

Del mismo modo, el estándar de aparcamiento para bicicletas de 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>(t) arroja un resultado de 18 plazas de aparcamiento para bicicletas, las cuales se habilitarán junto al domo de recepción del Eco Glamping.

### **3.5.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.**

La legislación en materia de accesibilidad aplicable en el presente documento es la *Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad del País Vasco* (BOPV n° 264, de 24 de diciembre de 1997) y el *Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación* (BOPV n° 110, de 12 de junio de 2000).

Como se ha mencionado anteriormente los alojamientos del Eco Glamping consistirán en domos geodésicos semiprefabricados que podrán ser trasladados dentro del propio glamping. Los itinerarios peatonales que comunican con los mencionados domos se pretenden habilitar por medio de pasarelas de madera, con objeto de no generar alteraciones en el terreno. Estas pasarelas deberán cumplir con los criterios y dimensiones establecidos en la referida legislación.

En lo referente a los servicios generales del Eco Glamping, si bien se pretenden construir también con domos geodésicos tendrán un carácter más estable, por lo que los itinerarios peatonales y las plazas de aparcamientos de vehículos adaptados, a razón de 1 por cada 40 plazas (en este caso 1 plaza), se ajustan a lo establecido en la legislación vigente.

Los itinerarios peatonales planteados en la propuesta de ordenación, habilitados también por medio de pasarelas, cumplen con la pendiente máxima del 6% y disponen un ancho mínimo, libre de obstáculos, de 2 metros.

Los preceptivos proyectos de actividad y ejecución, previos a la puesta en marcha de la actividad, justificarán al detalle las consideraciones hechas en el presente documento.

#### **4.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE DERECHOS AFECTADOS.**

Los propietarios de terrenos incluidos en las parcelas objeto de modificación, son los siguientes:

Aiako Lan Taldea, SL  
Goiko Kalea 6, 3º. 20100 – Errenteria

San Sebastián, marzo de 2022



Gaizka Perosterena Arregi  
Arquitecto



Nekane Azarola Martinez  
Abogada

## **ANEXOS**

**Consulta urbanística**

# CONSULTA URBANÍSTICA

## I.- Características de la parcela y de la actividad

En una parcela ubicada en el Barrio de Igeldo se quiere instalar un “*Eco Glamping*” (camping eco sostenible), es objeto del presente escrito aportar datos de la parcela, de la actividad y de la regulación urbanística.

### 1.- Datos de la parcela :

---

A.- Ubicación: Buztinzuri 6. Barrio Igeldo.

B.- Catastro: Polígono 6 parcela 102. ***Se adjunta un plano de la ubicación.***

C.- Calificación en el Plan General. Está ubicado en la zona global “*D.30 Rural agroganadera y de campiña*”.

### 2.- Datos de la actividad:

---

Eco-sostenible Glamping, formado por 10 emplazamientos domo geodésicos para 4 personas, ampliable hasta 16 domos, dotados cada uno de baño completo compostable, estufa de biomasa, placas fotovoltaicas, sistema de recuperación de agua fluvial, tratamiento de aguas grises y compostaje de residuos orgánicos sólidos. Embalse natural comunitario como piscina natural con bio-filtros (libre de cloro depurada por plantas).

No hay instalaciones fijas, los servicios comunes estarán en un domo geodésico también.

Construcción sin huella e integrada en el medio ambiente, recuperando depósito de agua de piedra de construcción antiguo, siendo 100% respetuosa con el entorno

Se desarrollará también una explotación hortícola con pequeño invernadero para auto abastecimiento, inscrita en ENEEK (producción ecológica) y repoblación de nogal autóctono tras limpieza de flora invasora.



### 3.- Regulación urbanística respecto a los usos:

---

- Artículo 28.3 de la Ley 2/2006. Son admisibles en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable los expresamente considerados por las DOT e instrumentos de ordenación territorial.
- Por Decreto 128/2019 de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación territorial (DOT), en su artículo 3.3 Matriz de Ordenación del Medio Físico, el uso de recreo intensivo **es admisible** en la Zona agroganadera y Campiña.

La descripción del uso de recreo intensivo se realiza en el Anexo II de las DOT, apartado 2,c “usos”, y en concreto en el punto 2.c.2.b con la siguiente descripción:

*“Recreo intensivo: uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base de equipamiento de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: **camping**, aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos ...”*

- Por Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, se aprobó el Plan Territorial Sectorial Agroforestal. En el artículo 26 regula el recreo intensivo y en el punto 2.b) incluye **los camping** . En el artículo 62 (matriz de regulación de usos y actividades), lo califica **como admisible**.



El PGOU respecto a la regulación de los usos establece que es un **uso compatible o admisible**.

Respecto a la declaración del interés público se considera que en este concreto supuesto, al estar expresamente autorizado por la DOT y el PTS agroforestal estaríamos ante un supuesto del artículo 28.3 de la Ley del Suelo Vasca y no del artículo 28.5.a), ya que el PGOU de Donostia-San Sebastián se aprobó en el año 2010 con anterioridad a las DOT (2019) y al PTS (2014).

## II.- SOLICITUD

Se solicita que el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se pronuncie respecto a los siguientes aspectos:

- 1.- Si el Ecocamping es un uso admisible en la parcela indicada.
- 2.- En el supuesto de que sea admisible, la documentación que debe aportarse para que pueda autorizarse su implantación.

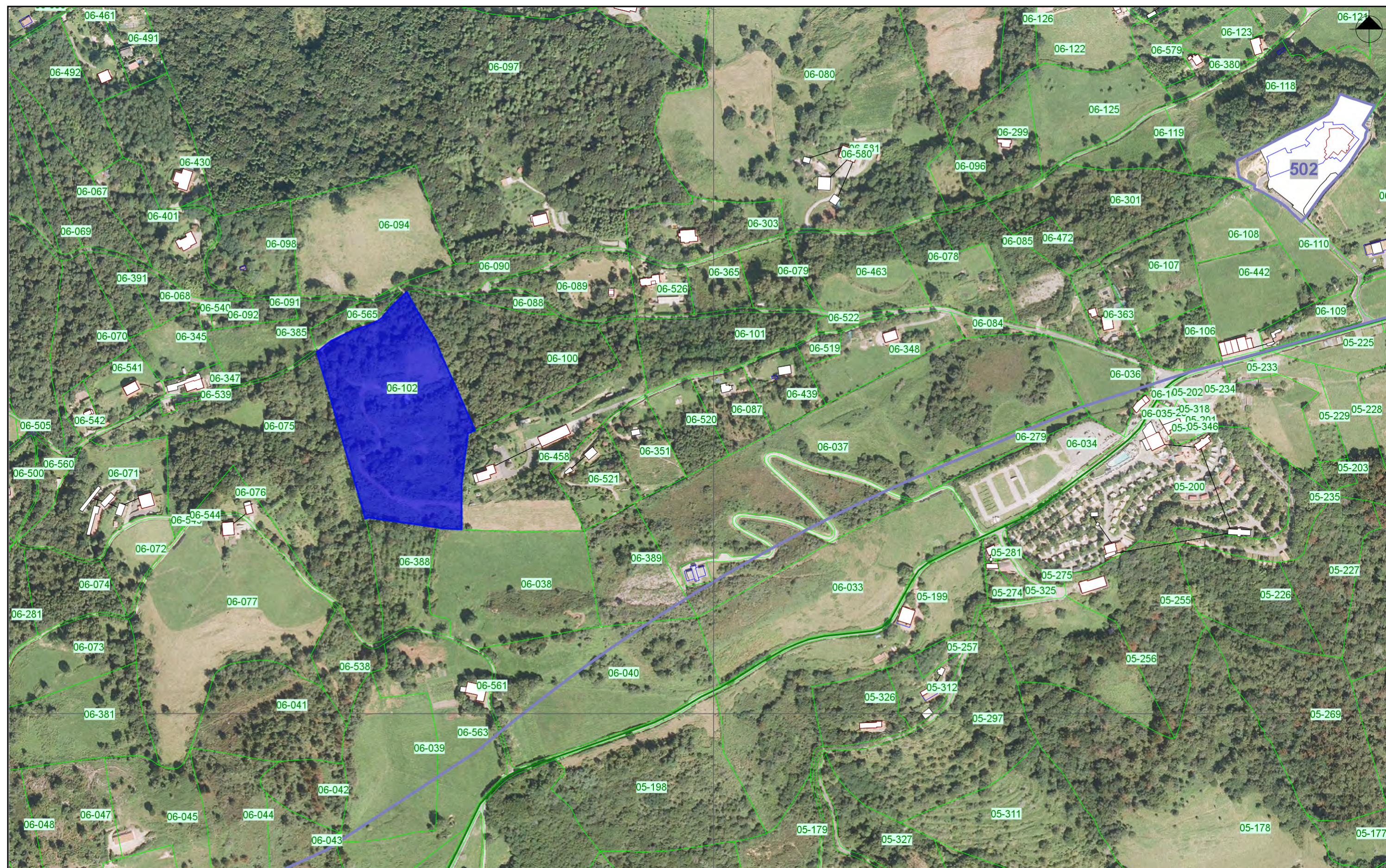
En Donostia-San Sebastián, a 19 de enero de 2021.

Fdo.- Nekane Azarola Martínez. Abogada.

ARAUDI S.L.P

# ANEXO- PLANO DE UBICACIÓN CATASTRO









## DATOS DE LA PARCELA

[Ver Plano](#)

### Datos de la finca

Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**

Finca: **321120 H**

Cantidad de parcelas: **2**

### Datos de parcela

Parcela: **102**

Polígono: **6**

Superficie total: **31.224 m<sup>2</sup>**

Valor Catastral: **576,72 €**

Valor suelo: **576,72 €**

Valor de Construcción: **0,00 €**

### Datos de subParcelas

Tipo de cultivo.	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor del suelo (€)	Valor de construcción (€)	Valor Catastral (€)
FRONDOSAS	6.590	316,37	0,00	316,37
PASTIZAL	24.634	260,35	0,00	260,35

[volver](#)

**Respuesta a la consulta urbanística**

Referencia: Consulta  
Actividad: **Camping eco sostenible**  
Solicitante: Ainhoa Fernandez Busnadiego  
Emplazamiento: Buztinzuri bidea parcela 06-102

## OBJETO DEL INFORME

Con fecha de registro 19 de enero de 2021, se solicita información urbanística acerca de la posibilidad de ubicar una actividad de Camping eco sostenible en una parcela, ubicada en el camino de Buztinzuri, parcela 06-102.

### Plan General de Ordenación urbana

Planeamiento General:	<b><i>Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, aprobado definitivamente con fecha 25 de junio de 2010 y modificación puntual de dicho documento aprobado inicialmente el 27/02/2020</i></b>
<b><i>Ambito urbanístico</i></b>	<b><i>No urbanizable</i></b>
Clasificación del Suelo:	Suelo No Urbanizable
Planeamiento de desarrollo:	
Régimen Urbanístico Estructural	D-30 Rural agroganadera y campiña
Calificación Pormenorizada	

## CONDICIONES DE USO

(Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana )

El artículo referido a "contenido de los usos urbanísticos," e incluido en las Normas Urbanísticas Generales (en adelante NNUU) incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, define los "***usos terciarios***," y dentro de este uso, se encuentra el **uso de campamentos turísticos**, que se define de la forma siguiente:

*El uso de campamentos turísticos comprende el alojamiento temporal de personas, ejercido con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, y desarrollado con medios provisionales y no fijos, como tiendas de campaña, vehículos acondicionados, caravanas y otros.*

*Se considerarán comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como los siguientes: la vivienda del personal de servicio -una (1) vivienda-; las oficinas; los servicios de hostelería; el comercio de primera necesidad; las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables.*

*Por su parte, en cuanto a la habilitación de bungalows, mobil homes, etc. se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia. **En todo caso**, su implantación requerirá la previa ordenación de los mismos en el contexto del planeamiento especial a promover a los efectos de la implantación de dichos campamentos turísticos."*

Así mismo, el artículo 81, incluido en las NNUU anteriormente mencionadas, y referido a "campamentos turísticos, establece:

*1.- Criterios generales.*

*A.- Con carácter general, la autorización e implantación de campamentos turísticos deberá 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.*

*(.....)*

*3.- Nuevos campamentos turísticos.*

*A.- Nuevos campamentos turísticos en condiciones que conllevan, predominantemente, la utilización con ese fin de edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas, destinadas con anterioridad a otros usos.*

*Su autorización e implantación se adecuará, con carácter general, a los criterios expuestos en el anterior artículo "80.2" de este mismo documento, complementados con los establecidos en el anterior apartado de este mismo artículo.*

*B.- Nuevos campamentos turísticos en condiciones que conllevan, predominantemente, la proyección y construcción con ese fin de nuevas edificaciones e instalaciones. .*

*Su autorización e implantación se adecuará, con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, a los criterios expuestos en el anterior artículo "80.3" de este mismo documento. En todo caso, esos criterios han de entenderse afectados por las complementaciones y/o salvedades que se exponen a continuación:*

*a) Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio y entorno en el que se asienten.*

*Así, con carácter general, se prohíbe la proyección y ejecución de estructuras de contención del terreno, salvo en el supuesto de que, previa justificación de su idoneidad, tengan un limitado dimensionamiento y no conlleven afecciones negativas de carácter ambiental o paisajístico.*

*Además, su proyección y ejecución deberán ser complementada con la plantación del arbolado que, en cada caso y tanto cuantitativa como cualitativamente, se estime necesario.*

*b) Deberá justificarse la resolución de los accesos de tal forma que en la temporada punta no supongan un problema para la red viaria general o local, disponiéndose en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lugares para la ubicación de tiendas o "rulotes", con independencia de los destinados a aparcamientos de visitantes.*



c) Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado y demás servicios, haciendo especial énfasis en la solución al sistema de depuración y vertido de las aguas negras de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de la instalación.

d) Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenera en una zona de residencia estable.

e) **Su autorización e implantación requerirá la previa formulación y tramitación del correspondiente plan especial, dependiendo aquéllas del resultado de ésta.**

A los correspondientes efectos, el ámbito objeto de ese plan especial ha de entenderse conformado tanto por los terrenos directamente afectados por la propuesta de implantación del correspondiente campamento turístico, como por aquellos otros que deban entenderse vinculados a los anteriores por exigencias asociadas a la necesidad de dotar de acceso, infraestructuras de servicios, etc. al indicado campamento.

En consonancia con ello, dicho plan especial ha de determinar las correspondientes y razonadas medidas de intervención en todas esas materias, complementadas con las que a su vez resulten necesarias para eliminar y/o minimizar las afecciones negativas que puedan derivarse de las mismas.

Prevía justificación de su idoneidad y conveniencia, dicho plan especial podrá plantear el reajuste de las previsiones expuestas en el anterior artículo "80.3" de este mismo documento, incluidas las reguladoras de las separaciones mínimas, la superficie de techo edificable, la dotación de aparcamientos, etc. En todo caso, las separaciones mínimas respecto de edificaciones residenciales ubicadas en el entorno no podrán ser inferiores a 150 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, el artículo referido a contenido de los usos urbanísticos, e incluido en las Normas Urbanísticas Generales, con aprobación inicial de fecha 27/02/2020, define, los usos terciarios, en el que se incluye, entre otros, el uso de hospedaje.

Se entiende por "uso hospedaje" el alojamiento de personas, con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: hoteles, pensiones, albergues, **campings**, casas rurales y asimilados, etc.

El artículo 80, perteneciente al título cuarto, "régimen general del suelo no urbanizable", referido a "**Campings**", e incluido en la modificación puntual de las Normas urbanísticas Generales, en su epígrafe 4, "porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el residencial", establece:

#### 1.- Criterios generales.

A. La autorización e implantación de campings deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia<sup>1</sup>, 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.

\* 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 campings se adecuará, 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.*

<sup>1</sup> Ley13/2016, de 28 de julio, de Turismo y Decreto396/2013, de 30de julio, de ordenación de campings.

*(.....)*

**3.- Nuevos campings.**

*A.- Nuevos campamentos turísticos en condiciones que conllevan, predominantemente, la utilización con ese fin de edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas, destinadas con anterioridad a otros usos. Su autorización e implantación se adecuará, con carácter general, a los criterios expuestos en el anterior artículo "80.2" de este mismo documento, complementados con los establecidos en el anterior apartado de este mismo artículo.*

*B.- Nuevos campings en condiciones que conllevan, predominantemente, la proyección y construcción con ese fin de nuevas edificaciones e instalaciones. .*

*Su autorización e implantación se adecuará, a los requisitos e infraestructuras y servicios mínimos y según la clasificación en categorías establecidas en el Decreto 396/2013 y a los criterios expuestos en el anterior artículo "80.3" de este mismo documento. En todo caso, esos criterios han de entenderse afectados por las complementaciones y/o salvedades que se exponen a continuación:*

*a) Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio y entorno en el que se asienten.*

*Así, con carácter general, se prohíbe la proyección y ejecución de estructuras de contención del terreno, salvo en el supuesto de que, previa justificación de su idoneidad, tengan un limitado dimensionamiento y no conlleven afecciones negativas de carácter ambiental o paisajístico.*

*Además, su proyección y ejecución deberán ser complementada con la plantación del arbolado que, en cada caso y tanto cuantitativa como cualitativamente, se estime necesario.*

*b) Deberá justificarse la resolución de los accesos de tal forma que en la temporada punta no supongan un problema para la red viaria general o local, disponiéndose en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lugares para la ubicación de tiendas o "rulotes", con independencia de los destinados a aparcamientos de visitantes.*

*c) Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado y demás servicios, haciendo especial énfasis en la solución al sistema de depuración y vertido de las aguas negras de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de la instalación.*

*d) Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenere en una zona de residencia estable.*

***e) Su autorización e implantación requerirá la previa formulación y tramitación del correspondiente plan especial..***

*A los correspondientes efectos, el ámbito objeto de ese plan especial ha de entenderse conformado tanto por los terrenos directamente afectados por la propuesta de implantación del correspondiente camping como por aquellos otros que deban entenderse vinculados a los anteriores por exigencias asociadas a la necesidad de dotar de acceso, infraestructuras de servicios, etc. al indicado campamento.*

*En consonancia con ello, dicho plan especial ha de determinar las correspondientes y razonadas medidas de intervención en todas esas materias, complementadas con las que a su vez resulten necesarias para eliminar y/o minimizar las afecciones negativas que puedan derivarse de las mismas.*

*Prevía justificación de su idoneidad y conveniencia, dicho plan especial podrá plantear el reajuste de las previsiones expuestas en el anterior artículo "80.3" de este mismo documento, incluidas las reguladoras de las separaciones mínimas, la superficie de techo edificable, la dotación de aparcamientos, etc. En todo caso, las separaciones mínimas respecto de edificaciones residenciales ubicadas en el entorno no podrán ser inferiores a 100ml*

Asi mismo, el acuerdo del Ayuntamiento pleno, por el que se aprueba inicialmente la modificación puntal del Plan General de Ordenación Urbana, Normas Urbanísticas generales, de fecha 28/02/2020, acuerda en su punto tercero, *“proceder a la suspensión, por el plazo máximo de dos años, de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias, en los ámbitos en la las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente en los términos del artículo 85 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.”*

## CONCLUSION

Expuesto lo anterior, la actividad que se pretende desarrollar, de campamento turístico o camping , y para su implantación deberá previamente prever la ordenación de los mismos en el contexto del planeamiento especial a promover a los efectos de la implantación de dichos campamentos turísticos o campings.

Lo que se traslada a los efectos oportunos.

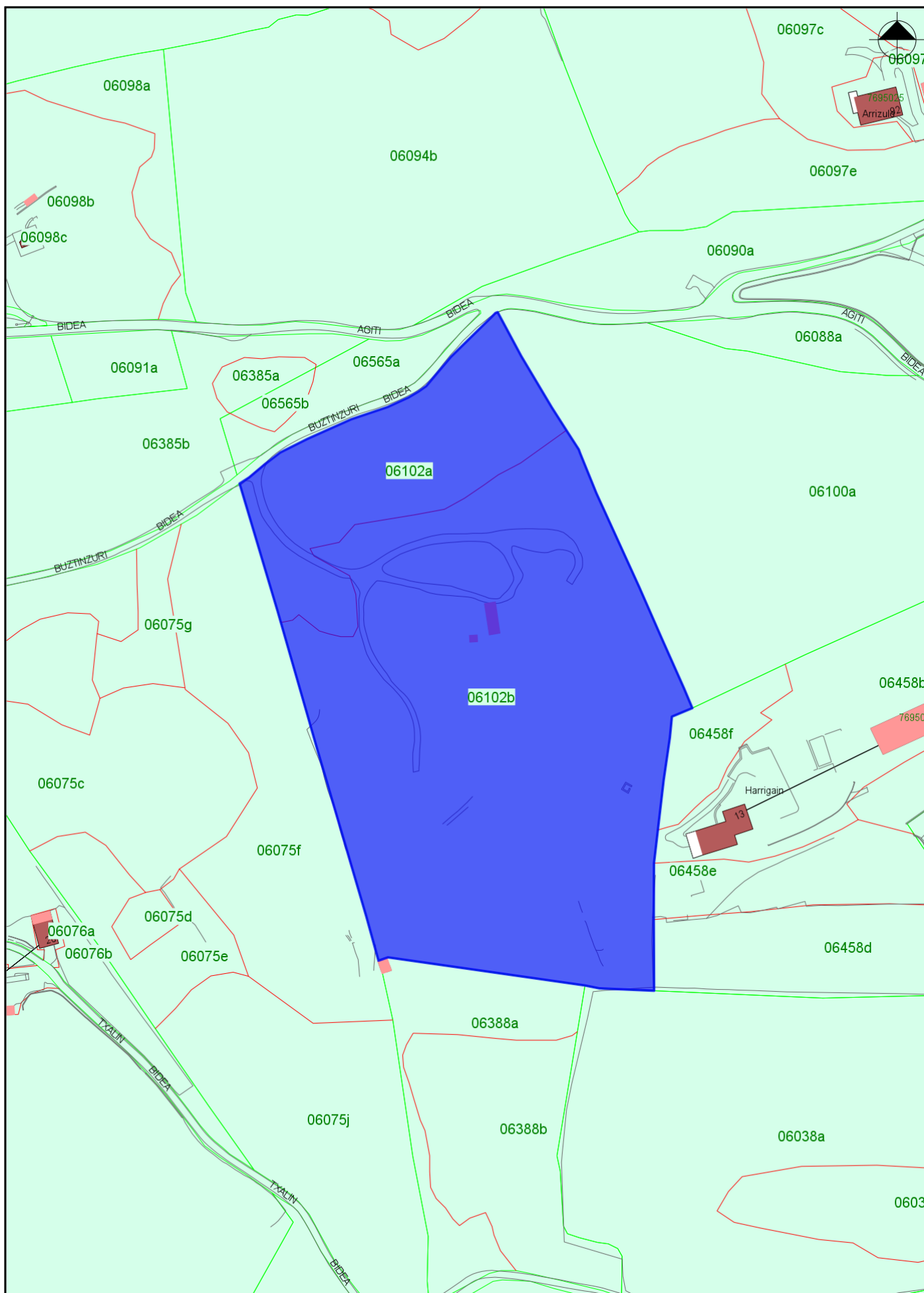
San Sebastián a 10 de febrero de 2021

jefa sección técnica de actividades

Carmen López Ares

06  
-9006-  
II  
8581n  
697  
01200  
EL  
TEE/R  
400A/  
P2007  
CIF  
IFK/

**Información catastral de la parcela 06-102**





## DATOS DE LA PARCELA

[Ver Plano](#)

### Datos de la finca

Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**

Finca: **321120 H CHABOLA Y PERT.**

Cantidad de parcelas: **2**

### Datos de parcela

Parcela: **102**

Polígono: **6**

Superficie total: **31.224 m<sup>2</sup>**

Valor Catastral: **576,72 €**

Valor suelo: **576,72 €**

Valor de Construcción: **0,00 €**

### Datos de subParcelas

Tipo de cultivo.	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor del suelo (€)	Valor de construcción (€)	Valor Catastral (€)
FRONDOSAS	6.590	316,37	0,00	316,37
PASTIZAL	24.634	260,35	0,00	260,35

[volver](#)





Información Registral expedida por

**MARIA DEL CARMEN PRIETO BEDOYA**

Registrador de la Propiedad de SAN SEBASTIAN - DONOSTIA 4

Plaza Julio Caro Baroja, 1 - 2º - SAN SEBASTIAN

tlfno: 0034 943 316704

correspondiente a la solicitud formulada por

**ARAUDI SLP**

con DNI/CIF: B20448833



Interés legítimo alegado:

Investigación para contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: F27NC01U5

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

-- DATOS DE LA FINCA DE SAN SEBASTIAN SECCIÓN 2ª N°: 4275 --

Municipio: SECCIÓN 2ª

Finca: 4275

CRU: 20010000111730

Naturaleza de la finca: RUSTICA

Linderos:

Norte: Pertenecidos del caserío Sankardegui, y terreno de Don Ramón Iraola

Sur: En parte de su extensión, con propiedad de Don José Antonio Arrillaga y en el resto, pertenecidos de Don José Marticorena

Este: Pertenecidos del caserío denominado Durandegui

Oeste: Pertenecidos de Don Ramón Iraola

----- DESCRIPCION DE LA FINCA: -----

RUSTICA. Casa denominada "CHAVOLA" con su aditamento, hoy completamente destruída y terreno pertenecido, radicante en el Barrio de Igueldo, paraje de Chalin, jurisdicción de San Sebastián. La casa y aditamento ocupaban una extensión superficial de ciento treinta y dos metros cuadrados. El terreno pertenecido denominado Chalin, se compone de pedregal, erial, sembradío y herbal; mide una superficie total de treinta mil ciento ochenta y cuatro metros treinta y cinco decímetros cuadrados, o sean, ochocientas sesenta y nueve posturas.

-- TITULARES DE LA FINCA --

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

AIKO LAN TALDEA S.L.	B75112821	1183	45	219	14
----------------------	-----------	------	----	-----	----

100,00% del pleno dominio

Título: COMPRAVENTA

En virtud de la escritura otorgada el día cuatro de Marzo del año dos mil veintiuno ante el Notario de Pasajes Don Miguel Angel Sánchez Ferrer, número 507 de su protocolo.

----- Cargas de la finca -----

Afecta al pago del impuesto, según publica nota al margen de la Inscripción 12.

Afecta al pago del impuesto, según publica nota al margen de la Inscripción 13.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Afecta al pago del impuesto, según publica nota al margen de la Inscripción 14.

---- ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO ----

-----OBSERVACIONES-----

La expresada finca se halla inscrita en el Tomo: 1183 Libro: 45 Folio: 219 Inscripción: 14

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).-

DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, 17/02/2022

Antes de la apertura del diario.

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fé Pública de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.

Se advierte que, por imponerlo así los artículos 332.5 y 354.a).2ª del Reglamento Hipotecario, esta nota simple informativa no excluye que puedan existir otras cargas o limitaciones, sobre esta finca, no comprendidas en la presente nota, por hallarse caducadas, pero pendientes de realizarse su asiento registral de cancelación, el cual sólo podrá practicarse cuando lo soliciten las personas legalmente legitimadas para ello o se realice algún asiento o certificación de cargas sobre esta finca (como establecen, entre otros, los artículos 6, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria y 175, 177 y 353.3 del Reglamento Hipotecario).

LA FINCA NO SE HALLA COORDINADA GRAFICAMENTE CON EL CATASTRO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fé Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto

de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fé Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fé Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

## ADVERTENCIAS

---

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.