



DOCUMENTO REFUNDIDO

**PLAN ESPECIAL INSTALACION CAMPO DE PITCH&PUTT Y
ZONA DE PRACTICAS EN EL POLÍGONO 6, PARCELAS 12 Y 14
DE URNIETA (GIPUZKOA)**

PROMOTOR: D. ELISABETTE ETXEZARRETA ATXEGA

REDACTOR:

EDNA DOSIL GIL, Arquitecto

EQUIPO DE TRABAJO:

Roberto Hernández Gómez, Arquitecto

Angel B. Blázquez Jiménez, Arquitecto

COLABORADOR:

ZEHARK STUDIO S.L.

Telf.: 943 571 695 / e-mail: info@zehark.com

Ubarburu 7, trasera-atzea, 4C

Polígono 27, Martutene

20.014 DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

**PLAN ESPECIAL INSTALACION CAMPO DE PITCH&PUTT Y ZONA DE PRACTICAS EN EL
POLÍGONO 6, PARCELAS 12 Y 14 DE URNIETA (GIPUZKOA)**

**URNIETA
JULIO 2017**

Contenido

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DEL PLAN	1
1 INTRODUCCIÓN	1
1.1 Promotor, equipo redactor y objeto del Proyecto.	1
1.2 Antecedentes.....	1
1.3 Marco Legislativo vigente.....	5
1.4 Contenido documental del Plan.....	6
B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.	7
1 PROPUESTA DE ORDENACION	7
2 NORMAS URBANÍSTICAS.....	8
2.1 Descripción del territorio.....	8
2.2 Estructura de la propiedad del suelo y régimen de tenencia.....	12
2.3 Desarrollo urbano existente.....	12
2.4 Determinaciones del Plan General para el Suelo No Urbanizable.....	14
2.5 Justificación de la conveniencia y oportunidad en la elaboración del documento.	15
3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	17
3.1 Delimitación del ámbito de actuación.....	18
3.2 Red viaria.....	18
3.3 Ordenación.....	18
3.4 Análisis de las infraestructuras de servicios existentes y propuestas.....	21
3.5 Evaluación económica de la intervención.....	22
4 ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URNIETA	22
5 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	30
5.1 Condiciones generales de gestión	30
5.2 Condiciones generales de la ejecución	30
C. ORDENANZAS REGULADORAS.....	31
TITULO PRELIMINAR. Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del Plan.....	31
Artículo 01.- Ámbito de intervención.....	31
Artículo 02.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.....	31
Artículo 03.- Marco Normativo del Plan.....	31
Artículo 04.- Documentos constitutivos del Plan y alcance normativo de los mismos.....	31
CAPITULO 1. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan.....	33
Artículo 05.- Régimen general para el desarrollo y ejecución del Plan.....	33
Artículo 06.- Condiciones de edificabilidad.....	33
Artículo 07.- Régimen de ejecución del Plan.....	33
Artículo 08.- Formulación de proyectos para la ejecución de la urbanización.....	33
Artículo 09.- Financiación de la urbanización.....	33
Artículo 10.- Condiciones de parcelación.....	33
Artículo 11.- Ejercicio de la facultad de edificar.....	33
Artículo 12.- Regulación de usos y actividades	33
CAPITULO 2. Ordenanzas generales de edificación y tratamiento del entorno.....	34
Artículo 13.- Formulación del régimen de edificación y uso aplicable	34
Artículo 14.- Redes de servicio	34
Artículo 15.- Diseño de los cierres de las parcelas.....	34
Artículo 14.- Aparcamientos.....	34
D. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.....	35

1 ESTUDIO ECONOMICO.....	35
1.1 Exigibilidad y contenido.....	35
1.2 Grado de precisión.....	35
1.3 Estimación de los costes de ejecución.....	35
2 PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE EJECUCIÓN	35
2.1 Condiciones generales.....	35
2.2 Plazos de actuación	36
2.3 Compromiso para la ejecución de las intervenciones	36
E. DOCUMENTOS GRAFICOS.....	37

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DEL PLAN

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Promotor, equipo redactor y objeto del Proyecto.

El promotor del presente Plan Especial para la instalación de un campo de PITCH&PUTT y zona de prácticas en el polígono 6, parcelas 12 y 14 de Urnieta (Gipuzkoa) es **D. ELISABETTE ETXEZARRETA ATXEGA** con domicilio en Urnieta, Barrio Goiburu número 33, casa Altzibar-Berri con D.N.I. nº 44.148.836-Z.

El presente documento de trabajo ha sido elaborado por la Arquitecto Edna Dosil Gil, colegiada en el COAVN número 4251.

Se redacta el presente Plan Especial, con el objeto de establecer las determinaciones necesarias para la creación de un área de carácter ocio-deportivo-recreativa en los terrenos de los caseríos Altzibar-Berri y Altzibar Zaharra de Urnieta.

Los terrenos sobre los que se pretende realizar la ampliación son propiedad de Doña Elisabette Etxezarreta Atxega y de Don Jesús María Manterola Lizaso.

Estos terrenos se encuentran en suelo no urbanizable pertenecientes a la casa rural Altzibar-Berri landetxea y al caserío Altzibar Zaharra del municipio de Urnieta con calificación D.4.-Zona Rural Agroganadera y Campiña. Asimismo, quedan incluidas entre las zonas que presentan el condicionante superpuesto de C.2- Ámbitos de alto valor agrológico.

El marco urbanístico de la actuación que se propone queda definido por el documento de Plan General de Ordenación Urbana PGOU de Urnieta, que no está en vigor (su publicación depende del cumplimiento de las condiciones del acuerdo de aprobación definitiva) y que resultará desarrollado a través del presente "Plan Especial para la instalación de un campo de Pitch&Putt y zona de prácticas en el polígono 6, parcelas 12 y 14 de Urnieta".

1.2 Antecedentes.

La propietaria de la casa rural Altzibar-Berri, Elisabette Etxezarreta Atxega, de acuerdo con el propietario de los terrenos colindantes del Caserío Altzibar Zaharra, realiza consulta urbanística al Ayuntamiento de Urnieta sobre la implantación en terrenos de ambas propiedades de un campo de Pitch&Putt y zona de prácticas como actividad complementaria de carácter ocio-deportivo-recreativa. Esta actividad serviría de reclamo para su negocio de Casa Rural, así como para los restaurantes y demás Casas Rurales de la zona. Además serviría para cubrir la creciente demanda de este tipo de instalaciones en Donostialdea, pues actualmente la única instalación que existe en Gipuzkoa está en Oñati.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Urnieta, responde la consulta urbanística con el siguiente informe:

Urnietako Udala

Con fecha de registro 30 de julio de 2013, Elixabete Etxezarreta Atxega realizó consulta urbanística sobre la posibilidad de instalar un campo de prácticas de golf, tipo Pitch & Putt en los pertenecidos de la Casa Rural Altzibar-Berri y del Caserío Altzibar Zaharra.

A la consulta acompaña una memoria, planos de descripción del campo propuesto y fotos como ejemplo de campos similares ya realizados en otros lugares.

1. Análisis de la Documentación aportada

Se propone la instalación de un campo de entrenamiento, que no requiere la realización de movimientos de tierras, excepto en el espacio de aparcamiento que se situaría en el acceso a la Casa Rural.

Se trata de un campo de bajo mantenimiento "rústico de tipo escocés", que no requiere la instalación de riego.

Por otro lado se propone el aprovechamiento en depósitos, del agua de lluvia recogida en los edificios, para su posible utilización para riego en momentos puntuales.

Son dos las actividades propuestas:

- La cancha de prácticas. Requiere la construcción de una caseta. Sería desmontable, y la recogida de bolas se realizaría manualmente.*
- Campo Pitch & Putt. Constaría de 9 hoyos. Requiere la instalación de una caseta para recepción y guarda de materiales.*

2. Situación Urbanística

Se trata de terrenos situados en suelo no urbanizable, calificados por el PGOU actualmente en tramitación como D-4 "Rural agroganadera y campiña" además de C-2 "Ámbito de alto valor agrológico".

El régimen de uso de la calificación C-2 es el siguiente:

Se considerarán característicos los usos y actividades que tengan como fin el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, incluidas las actividades agrarias.

Se considerarán compatibles tanto con los objetivos planteados en el ámbito como con los usos característicos del mismo, los usos que aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios propios del mismo.

El 28.5 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, indica la necesidad de la declaración de interés público por resolución de la Diputación Foral para poder llevar a cabo actuaciones en suelo no urbanizable: ·

5. Podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable:

a) Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso, y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

El Decreto de Medidas Urgentes 105/2008, indica lo siguiente:

Las actuaciones contempladas en el artículo 28. 5. a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo Urbanismo, deberán estar dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural bien por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Cada establecimiento concreto de las referidas dotaciones, equipamientos y actividades deberá ser declarado de interés público por resolución de la Diputación Foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

3. Conclusión

Consideramos que la implantación de una actividad de estas características reportaría numerosos beneficios turísticos al Municipio, lo cual además sería favorable para actividades hoteleras, alojamientos rurales, restaurantes, etc. de la zona.

Mediante la suscripción de acuerdos entre Ayuntamiento y promotores del Pitch & Putt, podría extenderse este deporte a los centros escolares (insertándolo en actividades de Eskola-Kirola por ejemplo), crear jornadas de puertas abiertas, realizar competiciones, exhibiciones, etc. que serían beneficiosas para todos los ciudadanos.

La Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, indica la necesidad de la declaración de interés público por resolución de la diputación foral para poder llevar a cabo actuaciones en suelo no urbanizable.

Por otro lado, teniendo en cuenta la calificación que establece el PGOU actualmente en tramitación para este ámbito, solo se podrán implantar los usos que aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios propios del mismo.

En este sentido, la actividad que se propone, al no requerir movimientos de tierras, ni la implantación de infraestructuras, al tratarse de un campo tipo escocés, cuya vegetación y aspecto general no modificará las condiciones existentes, y al ser además las construcciones propuestas fácilmente desmontables, consideramos que la implantación del Pitch & Putt en los pertenecidos de la Casa Rural Altzibar-Berri y del Caserío Altzibar Zaharra, es acorde con el Planeamiento Municipal.

Con fecha 7 de octubre de 2013 el Ayuntamiento de Urnieta remite al Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Diputación de Gipuzkoa la consulta urbanística en relación a la instalación de un campo de Pitch&Putt y zona de prácticas en los pertenecidos de la Casa Rural Altzibar-Berri y del Caserío Altzibar Zaharra.

Con fecha de salida 28 de abril de 2014 se emite por parte de dicho Departamento respuesta, adjuntando copia de los informes de las Direcciones Generales de Agricultura y Desarrollo Rural, y de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas, así como el emitido por los servicios jurídicos de la dirección general. Se reproduce a continuación el contenido de dicho documento.

Gipuzkoako Foru Aldundia. Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

Fecha: 2014/04/28

Firmado: Peio Gascon Arambillet. Director General de Ordenación Territorial.

Con fecha 7 de octubre de 2013 se registró de entrada en este Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio remitida por ese Ayuntamiento de Urnieta una consulta urbanística en relación a la instalación de un campo de prácticas de golf, tipo Pitch & Putt, en los pertenecidos de la casa rural Altzibar-Berri y del caserío Altzibar Zaharra de dicho municipio.

En relación a esta cuestión y para su conocimiento y efectos oportunos adjunto remito copia de los informes de las Direcciones Generales de Agricultura y Desarrollo Rural, y de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas, así como el emitido por los servicios jurídicos de esta dirección general, al tiempo que le manifiesto mis disculpas por la demora en la contestación a la consulta planteada derivada de la tardanza en la emisión de los citados informes.

INFORME JURÍDICO. Solicitud promovida por D. ELIXABETE ETXEZARRETA ATXEGA para la construcción de un campo de prácticas de golf "PITCH & PUTT" en URNIETA

Fecha: 2014/03/31

Firmado: Maite Iribarren Goicoechandía.

Objeto del expediente: creación de una escuela dedicada a prácticas de golf, con una extensión de alrededor de 40.000 m² en los pertenecidos de la casa rural Altzibar-Berri landetxea y del caserío Altzibar (zaharra) del municipio de Urnieta.

Las instalaciones proyectadas son un campo de 9 hoyos, dos nuevas construcciones, una de almacén de material y otra para cancha deportiva y un aparcamiento.

Documentación que aporta por la interesada: solicitud y tres planos; experiencias de esta actividad fuera de la CAPV.

El expediente administrativo: oficio de remisión de la Secretaria e informe de la Arquitecto municipal.

- *Fecha de remisión: 7 de octubre de 2013*
- *Depto de I, Desarrollo Rural y T. Informe del Técnico, C. Aguirre: 26 octubre 2013.*

Terrenos de uso forrajero en explotación, con ayudas:

3, 10ha arrendatario y 1,75ha propiedad

- *Informe del Jefe de la S. Técnica de DGOT, Joseba Larzabal: 13 noviembre 2013*

El PGOU recoge el PTS Agroforestal, y el valor agrológico previsto en el mismo.

En el PGOU es zona agroganadera y de campiña.

La solicitud se presenta al objeto de obtener la autorización prevista en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Sin embargo, la documentación es escasa y solo puede ser calificada como una consulta.

Formalmente, se echa en falta una documentación completa; no se justifica por el promotor y no se valora por el Ayuntamiento ni la utilidad pública o el interés social de lo solicitado (lo que ahora en el precepto invocado de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo se denomina el "interés público" de la actividad), ni la necesidad del emplazamiento en medio rural (o que "precise ubicarse" o "haya de emplazarse en el medio rural", según la terminología que presenta la Ley Estatal 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo).

Atendiendo al fondo de la petición realizada y por lo que se refiere a las materias urbanísticas competencia de esta Diputación Foral, se comprueba que las instalaciones deportivas consideradas en el Proyecto no disponen de la correspondiente declaración de interés público otorgada por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Estamos, pues, ante una exigencia que viene establecida para las actuaciones contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, por lo cual sin tal declaración no es posible la concesión de la autorización solicitada.

Además, la actuación en el caso que nos ocupa afecta a una superficie de suelo superior a 5.000 metros cuadrados; según el Informe del Jefe de la S. Técnica, Joseba Larzabal unos 42.000 metros cuadrados (una superficie equivalente a 4 campos de fútbol), siéndole de aplicación la medida dispuesta en el artículo 4.3. del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la de Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo (publicado en el B.O.P.V n° 118, de 23 de junio de 2008), que exige para autorizar tales actuaciones la necesidad de "redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c. 7 de la, la Ley 212006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo". Esta misma regla se contempla para las actuaciones que precisen de declaración individualizada de impacto ambiental, aspecto sin duda relevante.

Para terminar, cabe señalar que las valoraciones técnicas tienen como marco el nuevo PGOU de Urnieta, que no está en vigor (su publicación depende del cumplimiento de las condiciones del acuerdo de aprobación definitiva); y el PTS Agroforestal, que tampoco está en vigor (no ha sido aún publicada su aprobación definitiva). Falta pues por realizar un análisis que tenga en cuenta el planeamiento territorial y urbanístico vigente.

En definitiva y sin perjuicio de lo señalado, la actividad deportiva que se pretende desarrollar a través la escuela de golf no está declarada de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial y tampoco se ha determinado la necesidad de .su ubicación o emplazamiento en medio rural mediante la redacción y aprobación del preceptivo Plan Especial, condiciones todas ellas requeridas por la legislación urbanística vigente para llegar a permitir la construcción solicitada.

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE Y OBRAS HIDRÁULICAS EN RELACIÓN A LA INSTALACIÓN DE UN CAMPO DE PRÁCTICAS DE GOLF, TIPO PITCH & PUTT, EN EL ENTORNO DEL CASERIO ALTZIBAR (URNIETA)

Fecha: 2014/04/16

Firmado: Ainhoa Iraola Apaolaza. Directora General de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas.

Mediante escrito recibido el 3 de marzo de 2014, la Dirección General de Ordenación Territorial informa sobre la recepción de una consulta urbanística del Ayuntamiento de Urnieta relativa a la instalación de un campo de prácticas de golf, tipo Pitch & Putt, en terrenos de los caseríos Altzibar-Berri y Altzibar Zaharra de Urnieta.

Considerando que se trata de una actividad que se desarrollarla en suelo clasificado como no urbanizable, la Dirección General de Ordenación Territorial solicita informe sobre su posible incidencia en el entorno analizada desde un punto de vista medio ambiental y de conservación del medio natural.

Estudiada la documentación remitida y los recursos y valores ambientales del emplazamiento propuesto para la actividad deportiva, los elementos y recursos más valiosos del ámbito de afección son los siguientes.

- *Suelos de alta capacidad agraria, clasificados como de alto valor estratégico según el Plan Territorial Agroforestal. Además, según el mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa, son suelos muy productivos que pertenecen a las clase agrológica 11e (permite el laboreo permanente o sistemático, o cualquier otro sistema de explotación, con pocas limitaciones) formados en una ladera de acumulación de ligera pendiente (5- 12 %),*

medianamente profundos y que se cultiva regularmente, con rotaciones en las que la pradera ocupa un claro lugar dominante.

- *Hábitat de interés comunitario 6510 prados pobres de siega de baja altitud (Aiopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis). Se trata de un hábitat estrechamente ligado y dependiente del mantenimiento de la actividad agraria.*
- *Corona de robleal-bosque mixto asociada a la vaguada que rodea el emplazamiento. Se sitúa, en principio, fuera del ámbito directamente afectado por el proyecto. En cualquier caso, esa formación vegetal no deberla verse afectada.*

La instalación contempla una caseta desmontable de 36 metros para la cancha de prácticas, de una caseta prefabricada para recepción de la instalación de pitch & putt de nueve hoyos para la práctica de esta modalidad y de una zona de parking.

Atendiendo a la información suministrada en el escrito redactado por el promotor, el proyecto no supone movimiento de tierras, más allá del necesario para la creación de la zona de parking y la actividad será compatible con el mantenimiento de la actividad agraria y la conservación del prado de siega.

El escrito no aporta información, más allá de planos aproximados, sobre el tratamiento del césped requerido por la actividad (riego, productos fitosanitarios, siega), ni de las alteraciones morfológicas previstas para el establecimiento de obstáculos como agua o arena en los recorridos.

Por otra parte, no se hace mención a instalaciones auxiliares que pueden ser necesarias para el funcionamiento de la actividad, como iluminación, servicios, instalaciones de saneamiento para atender un aumento de la carga, etc:

En relación a la tramitación ambiental de la actividad, la instalación propuesta no se encuentra entre los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental del anexo 1 B) de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del Medio ambiente del País Vasco (modificado por el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas).

El Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta incluye la parcela donde se prevé instalar la actividad en la categoría de D.4.-Zona Rural Agroganadera y Campiña. Asimismo, queda incluida entre las zonas que presentan el condicionante superpuesto de C.2- Ámbitos de alto valor agrológico, donde se consideran característicos los usos y actividades que tengan como fin el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, incluidas las actividades agrarias y compatibles, y los usos que aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios propios del mismo.

Atendiendo a las normas urbanísticas del PGOU, los usos terciarios deportivos en esta zona podrían llegar a requerir la "previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las condiciones específicas de edificación y uso, como las de preservación y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales del entorno afectado, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos".

Considerando las circunstancias anteriores, esta Dirección considera que la instalación no causará efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que, tal y como se afirma en el escrito del promotor, las actuaciones y edificaciones sean fácilmente reversibles y la actividad no suponga una afección significativa sobre la capacidad productiva del suelo.

En cualquier caso, tanto en el plan especial que establezca la ordenación pormenorizada del área como en el proyecto de actividad, se deberán analizar e incorporar las medidas necesarias para:

- *Garantizar la preservación del recurso estratégico que supone el suelo de alta capacidad agraria y el carácter reversible de las actuaciones desarrolladas en la parcela.*
- *Incorporar la infraestructura de conducción y/o tratamiento de aguas residuales suficiente para atender el previsible aumento de la carga contaminante.*
- *Procurar el mantenimiento de la composición y características del prado de siega original, evitando la siembra de especies exóticas con potencial invasor y la aplicación de tratamientos agresivos que modifiquen la composición química del suelo o las aguas.*

Adjunto remito el informe realizado por nuestra Dirección de Agricultura y Desarrollo Rural con respecto al tema solicitado.

ASUNTO: Consulta urbanística relativa a la instalación de un campo de prácticas de golf, tipo "Pitch & Putt", en los terrenos pertenecidos de la casa rural Altzibar Berri y el caserío Altzibar Zaharra del municipio de Urnieta

Fecha: 2014/03/27

Firmado: Koldo Lizarralde Iraola. NEKAZARITZAKO ETA LANDA GARAPENeko ZUZENDARI NAGUSIA.

ASUNTO: Incidencia en la actividad agraria por la implantación de una instalación de un campo de Prácticas de golf en terrenos rurales de los caseríos Altzibar-Zar y Altzibar-Berri del municipio de Urnieta.

Fecha: 2014/10/26

Firmado: Crispín Jesús Aguirre Angulo. LAGUNTZA PLANEKO TEKNIKARJA

La Dirección General de Ordenación Territorial de esta Diputación ha solicitado a este Servicio de Desarrollo Rural y Estructuras la emisión de un informe en relación con la ocupación de unos terrenos no urbanizables en el municipio de Urnieta para la implantación de un campo de prácticas de golf.

Examinada la documentación aportada y los datos existentes en el Registro de explotaciones de Gipuzkoa se observa que el terreno que ocupará la nueva instalación corresponde aproximadamente a los recintos sigpac 12.1 y 14.1 del polígono 6 de dicho municipio.

El recinto 12.1 se trata de un terreno de 3,10 Ha, con una pendiente media del 20%, que viene siendo declarado estos años como pradera en arrendamiento por la explotación agraria de ovino lechero denominada "Adarrazpi" y el cambio de uso de dicho terreno y por tanto, la imposibilidad de declararlo como terreno forrajero, conllevaría en principio una pequeña incidencia en el importe de las ayudas de ICM y Agroambientales a percibir por la sociedad civil Adarrazpi, titular de dicha explotación. Ahora bien, si el contrato de arrendamiento tuviera fecha de caducidad a finales de 2013, cosa que este Servicio de Desarrollo Rural desconoce, la incidencia para Adarrazpi SC sería la misma.

En cuanto al recinto 14.1, corresponde a un terreno de 1,75 ha de pastizal en pendiente, declarado en propiedad por parte de la explotación agropecuaria "Aitzibar-Zar" cuya persona titular es Jesus Mari Manterola Lizaso. En principio la pérdida de dicha parcela para uso forrajero no tendría incidencia en las ayudas de la PAC del titular, ya que la superficie declarada por el titular para las ayudas de pago único es bastante superior a la necesaria aun sin contar en el futuro con esta parcela de 1,75 ha.

Por otra parte, indicar que este Servicio de Desarrollo Rural no se pronuncia sobre la categoría y subcategoría de los suelos afectados según lo dispuesto por el PTS Agroforestal de la CAPV, aprobado provisionalmente el 8 de noviembre de 2010, ya que carece de la herramienta adecuada para su determinación y además dicho plan no está todavía en vigor.

Teniendo en cuenta los informes anteriores se redacta el presente "Plan Especial para la instalación de un campo de PITCH&PUTT y zona de prácticas en el polígono 6, parcelas 12 y 14 de Urnieta", donde se determinara la necesidad de la ubicación o emplazamiento de dicha actividad en medio rural y se justificará el interés público de la misma.

Así mismo en el presente plan especial que establece la ordenación pormenorizada del área se analizan e incorporan las medidas necesarias para asegurar la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios propios del mismo.

1.2.1 Propuesta de instalación de un campo de Pitch&Putt y zona de prácticas.

El promotor de este proyecto tiene intención de utilizar una parte de las parcelas pertenecientes a la casa rural Altzibar-Berri landetxea y del caserío Altzibar Zaharra, en los terrenos situados al noroeste de las actuales construcciones y que tienen una superficie aproximada de 39.000m².

El Pitch&Putt es un deporte regular, similar al golf, cuyo inicio se gestó en Irlanda a mediados del siglo XX. Las principales particularidades de esta disciplina en relación con el golf son las medidas de los campos, la cantidad de palos que es menor y la posibilidad de utilizar salidas artificiales en los hoyos.

El Pitch&Putt se juega en campos de dimensiones más pequeñas (entre los 720 y 2.160m) y con una cantidad menor de palos que el golf. Los hoyos tienen distancias cortas (entre 40 y los 120m) y deben ser pares 3, es decir, están diseñados para jugarlos en 3 golpes. El número de palos que se utiliza es reducido, el máximo que se puede llevar durante un campeonato es de 7, aunque es habitual utilizar solo 4 palos. Los tees de salida, donde se inicia el juego de cada hoyo, pueden ser artificiales, siendo habitual que sean pequeñas esteras o moquetas artificiales en lugar de las amplias plataformas de hierba natural propias de los campos de golf tradicionales. La utilización del soporte para la bola en la salida queda a criterio de cada jugador. Respecto al reglamento, el Pitch&putt tiene un sistema de hándicap propio y una organización propia de competiciones.

La instalación estará compuesta por los siguientes elementos:

- Campo de PITCH&PUTT de 9 hoyos.
- Cancha de prácticas con zona cubierta por marquesina desde donde se lanzan bolas hacia zona acotada por redes en su perímetro.
- Zona de Putting Green para la práctica de golpes cortos.
- Construcción desmontable donde se situaría la recepción, administración, aseos, vestuarios, zona de taquillas y almacén.
- Aparcamiento para unos 45 vehículos en la zona más cercana al vial existente.

1.3 Marco Legislativo vigente.

El presente Plan Especial de Ordenación se formula dentro del marco legislativo vigente, constituido por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

Urbanismo:

- Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta.
Junio 2014. No está en vigor (su publicación depende del cumplimiento de las condiciones del acuerdo de aprobación definitiva).
- Ley de suelo y urbanismo.

Ley 2/2006 del Parlamento Vasco (30 Jun. 06, 28 Nov. 08, 23 Abr. 12).

- Medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
Decreto 105/2008, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. (3 Jun. 08, 26 Sep. 08, S. 16 Sep. 09, S. 10 Dic. 09, 3 Jul. 12).
- Texto refundido de Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Texto refundido.
Real Decreto-Legislativo 2/2008, del Ministerio de Vivienda. (20 Jun. 08, S. 28 Ene. 09, 9 Abr. 10, 1 Jul. 11).
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
Real Decreto 2159/1978, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. (23 Jun. 78, 26 Feb. 93).

Medio Ambiente:

- Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco. (B.O.P.V. de 17 de octubre de 2014).
- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa). Aprobación inicial.
Orden de 16 de julio de 2010, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, por la que se aprueba inicialmente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa). (BOPV de 29 de septiembre de 2010).
- Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente.
Ley 9/2006, de la Jefatura del Estado. (28 Abr. 06).
- Regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.
Decreto 183/2003 del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. (22 Jul. 03).
- Ley General de Protección del Medio Ambiente.
Ley 3/1998 del Parlamento Vasco. (27 Feb. 98 / 23 Abr. 12).
- Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Agenda 21 Local.
- Programa Marco Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1.4 Contenido documental del Plan

- A.-MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DEL PLAN.
- B.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION.
- C.-ORDENANZAS REGULADORAS.
- D.-ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.
- E.-DOCUMENTOS GRAFICOS.
- Anexo.-DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

En Urnieta, julio de 2017



Fdo. Edna Dosil Gil

B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

1 PROPUESTA DE ORDENACION

Los criterios y objetivos de ordenación del Plan Especial son los siguientes:

- Creación de una zona de carácter ocio-deportivo-recreativa.

Estará compuesta por

- Un campo de PITCH&PUTT de 9 hoyos. El campo será de los denominados “rustico de tipo escocés”, es decir natural y compatible con el entorno rural y agrario, ya que se adapta a los elementos naturales del entorno, actuando mínimamente sobre el terreno. La hierba solo se riega con el agua de la lluvia.
- Una cancha de prácticas con 12 puestos individuales cubiertos y con una máquina expendedora de bolas para que los jugadores, mediante un cubo de plástico puedan servirse de bolas especiales para practicar los golpes hacia una parte del terreno de 100 metros de largo aproximadamente. En esta zona se construirá una estructura ligera tipo marquesina de aproximadamente 3,5 metros de alto y 36 metros de largo para cubrir los puestos desde donde los jugadores lanzaran las bolas. El perímetro de la zona del terreno a la que se lanzan las bolas contará con redes de protección de cara a los usos colindantes.
- Zonas de Putting Green y Approach para la práctica de golpes cortos.

- Elementos auxiliares a la actividad.

Para dar servicio a la actividad se completaría la actuación con los siguientes elementos:

- Construcción desmontable desde donde se gestionaría administrativamente toda la actividad. Serviría como punto de recepción y salida para iniciar la actividad, suministrando el material necesario para su práctica si se solicitara (palos de golf, bolas etc.) y se dispondría de una zona de estancia, aseos, vestuarios, zona de taquillas y almacén.
- Aparcamiento para un máximo de 45 vehículos en la zona más cercana al vial existente.

2 NORMAS URBANÍSTICAS.

2.1 Descripción del territorio.

Los terrenos afectados por la implantación del campo de PITCH&PUTT y zona de prácticas están situados al noroeste de las actuales instalaciones de la casa rural Altzibar-Berri landetxea y del caserío Altzibar zaharra existentes actualmente.

Según la información existente en el catastro rustico de Gipuzkoa, las subparcelas donde se instalará la actividad tienen las siguientes características:

Subparcela 0612a	
Datos de la finca	
Municipio	Urnieta
Finca	342835G
Datos de la parcela	
Parcela	12
Polígono	6
Datos de subParcelas	
Tipo de cultivo	Labrantío
Superficie	34.077m ²
Subparcela 0614a	
Datos de la finca	
Municipio	Urnieta
Finca	417764V
Datos de la parcela	
Parcela	14
Polígono	6
Datos de subParcelas	
Tipo de cultivo	Frutales
Superficie	2.868m ²
Subparcela 0614b	
Datos de la finca	
Municipio	Urnieta
Finca	417764V
Datos de la parcela	
Parcela	14
Polígono	6
Datos de subParcelas	
Tipo de cultivo	Labrantío
Superficie	18.788m ²

En la figura 01 obtenida del catastro rustico de Gipuzkoa se indica la situación de las subparcelas.



Fig. 01. Imagen del catastro rustico de Gipuzkoa de la zona afectada.

Según la información existente en el SIGPAC, los recintos donde se instalara la actividad tienen las siguientes características:

Parcela 12 Recinto 1	
Datos identificativos SIGPAC	
Municipio	Urnieta
Parcela	12
Polígono	6
Relativos al recinto	
Superficie	3,1042 ha
Pendiente	20,2%
Uso	Pastizal
Parcela 14 Recinto 1	
Datos identificativos SIGPAC	
Municipio	Urnieta
Parcela	14
Polígono	6
Relativos al recinto	
Superficie	1,7966 ha
Pendiente	30,6%
Uso	Pastizal
Parcela 14 Recinto 3	
Datos identificativos SIGPAC	
Municipio	Urnieta
Parcela	14
Polígono	6
Relativos al recinto	
Superficie	0,2865 ha
Pendiente	44,5%
Uso	Frutales
Parcela 14 Recinto 6	
Datos identificativos SIGPAC	
Municipio	Urnieta
Parcela	14
Polígono	6
Relativos al recinto	
Superficie	0,0819 ha
Pendiente	13,1%
Uso	Huerta

En la figura 02 obtenida del SIGPAC se indica la situación de los recintos de la parcela 12 y en la figura 03 obtenida del SIGPAC se indica la situación de los recintos de la parcela 14.



Fig. 02. Imagen del SIGPAC con los recintos de la parcela 12.

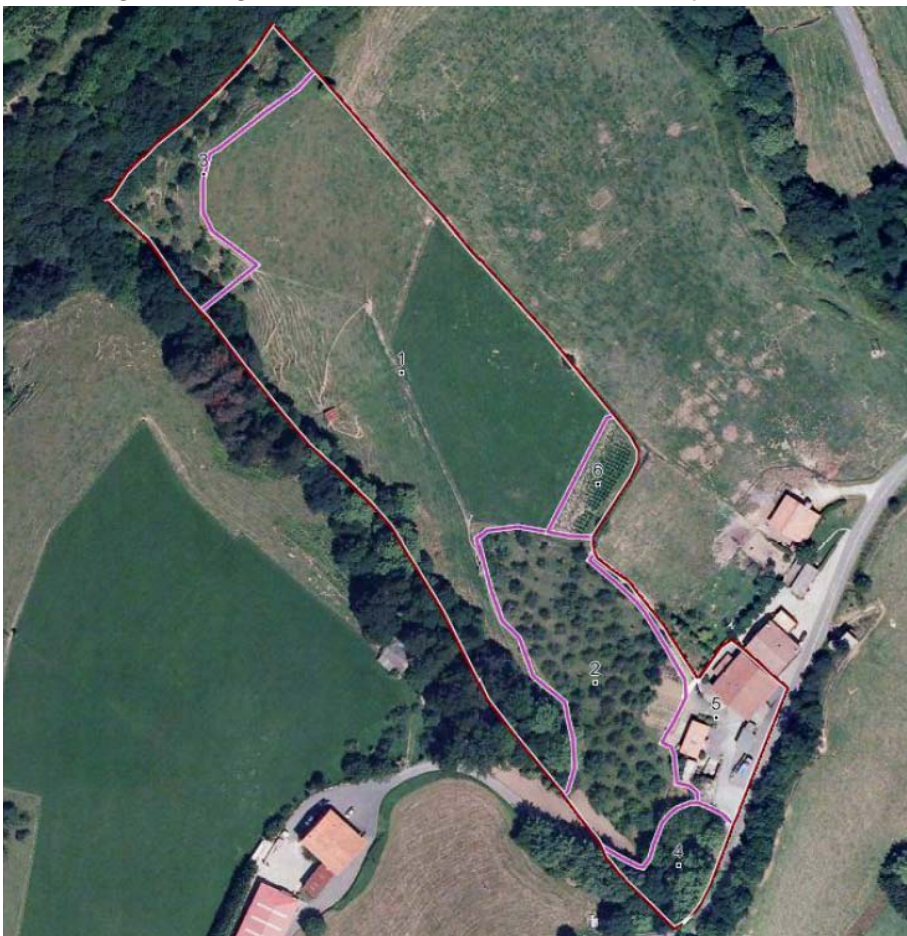


Fig. 03. Imagen del SIGPAC con los recintos de la parcela 14.

El Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta incluye las parcelas donde se prevé instalar la actividad en la categoría de D.4.-Zona Rural Agroganadera y Campiña. Asimismo, queda incluida entre las zonas que presentan el condicionante superpuesto de C.2- Ámbitos de alto valor agrológico, donde se consideran característicos los usos y actividades que tengan como fin el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, incluidas las actividades agrarias y compatibles, y los usos que aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios propios del mismo.

Los recursos y valores ambientales del emplazamiento y su entorno serían:

- Suelos de alta capacidad agraria, clasificados como de alto valor estratégico según el Plan Territorial Agroforestal. Además, según el mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa, son suelos muy productivos que pertenecen a la clase agrológica IIIe (permite el laboreo permanente o sistemático, o cualquier otro sistema de explotación, con pocas limitaciones) formados en una ladera de acumulación de ligera pendiente (5- 12 %), medianamente profundos y que se cultiva regularmente, con rotaciones en las que la pradera ocupa un claro lugar dominante.
- Hábitat de interés comunitario 6510 prados pobres de siega de baja altitud (*Aiopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*). Se trata de un hábitat estrechamente ligado y dependiente del mantenimiento de la actividad agraria.
- Corona de robledal-bosque mixto asociada a la vaguada que rodea el emplazamiento. Se sitúa, en principio, fuera del ámbito directamente afectado por el proyecto. En cualquier caso, esa formación vegetal no deberla verse afectada.

La zona de actuación dispone de acceso rodado desde la carretera del Barrio de Goiburu y dispone en las inmediaciones de red general de agua del municipio de Urnieta para realizar la acometida. Así mismo existe red eléctrica de baja tensión para realizar la acometida eléctrica.

2.2 Estructura de la propiedad del suelo y régimen de tenencia.

Tal y como se ha indicado en el punto anterior, la actividad se situara en las subparcelas 0612a, 0614 y 0614b. La totalidad de la parcela 12 del polígono 6 del municipio de Urnieta es propiedad de Doña ELISABETTE ETXEZARRETA ATXEGA. Así mismo la totalidad de la parcela 14 del polígono 6 del municipio de Urnieta es propiedad de Don JESUS MARIA MANTEROLA LIZASO.

2.3 Desarrollo urbano existente.

El terreno sobre el que se pretende la actuación corresponde a un terreno libre de edificación.

2.3.1 Usos y edificaciones existentes.

2.3.1.1 Usos.

En la actualidad el recinto 12.1 se usa como pradera en arrendamiento por la explotación agraria de ovino lechero denominada "Adarrazpi".

El recinto 14.1 se utiliza por la explotación agropecuaria "Altzibar-Zar" como pastizal para uso forrajero.

2.3.1.2 Edificaciones.

Las subparcelas sobre las que se pretende desarrollar la propuesta están libres de edificaciones. En el resto de la parcela existen las siguientes construcciones:

Parcela 12	
subParcela 0612d	
Tipo	Construcción rustica
Superficie	201 m ²
subParcela 0612e	
Tipo	Construcción rustica
Superficie	185 m ²
subParcela 0612f	
Tipo	Construcción rustica
Superficie	68 m ²
subParcela 0612g	
Tipo	Construcción rustica
Superficie	38 m ²
Parcela 14	
subParcela 0614f	
Tipo	Caserío
Superficie	297 m ²
subParcela 0614g	
Tipo	Construcción rustica
Superficie	81 m ²
subParcela 0614h	
Tipo	Construcción rustica
Superficie	37 m ²
subParcela 0614i	
Tipo	Construcción rustica
Superficie	47 m ²

En la figura 01 se recoge la posición de las diferentes edificaciones

Las construcciones de la parcela 12 albergan, además de los usos de vivienda y actividad agrario-ganadera, la casa rural Alzibar-Berri. En las construcciones de la parcela 14 se desarrollan usos de vivienda y actividad agrario-ganadera.

2.3.1.3 Elementos catalogados.

Sin elementos catalogados.

2.3.2 Infraestructuras de servicios urbanos existentes.

2.3.2.1 Electricidad.

Existe infraestructura de energía eléctrica. Por la zona de la parcela colindante con la carretera de acceso transcurre una línea de Baja Tensión desde donde se realizara la acometida eléctrica.

2.3.2.2 Telecomunicaciones.

No existe infraestructura de telecomunicaciones.

2.3.2.3 Alumbrado.

No existe alumbrado público en la zona.

2.3.2.4 Abastecimiento de agua.

Existe acometida desde la red municipal de agua del municipio de Urnieta. La red viene desde el caserío Adarrazpi, al sureste de la parcela y cruza la carretera a la altura de la casa rural Altzibar-Berri. La acometida a la casa rural Altzibar-Berri y al caserío Altzibar-Zaharra se realiza por la fachada noroeste.

2.3.2.5 Suministro de gas.

No existe infraestructura de abastecimiento de gas. Existe un depósito de gas propano para abastecimiento de las construcciones existentes.

2.3.2.6 Saneamiento y pluviales.

No se dispone de acometida a la red municipal de saneamiento. Las edificaciones existentes cuentan con una fosa séptica que se vacía periódicamente.

2.4 Determinaciones del Plan General para el Suelo No Urbanizable.

Para la redacción del presente Plan Especial se tienen en consideración las determinaciones del planeamiento urbanístico general vigente en relación al ámbito objeto del proyecto y reguladas por el Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta que no está en vigor (su publicación depende del cumplimiento de las condiciones del acuerdo de aprobación definitiva).

El Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta incluye la parcela donde se prevé instalar la actividad en la categoría de D.4.-Zona Rural Agroganadera y Campiña. Asimismo, queda incluida entre las zonas que presentan el condicionante superpuesto de C.2- Ámbitos de alto valor agrológico, donde se consideran característicos los usos y actividades que tengan como fin el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, incluidas las actividades agrarias y compatibles, y los usos que aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios propios del mismo.

El Proyecto se ajustará al TÍTULO V.- RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES desarrollado en el V.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL y en el V.4. NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE pertenecientes a las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta.

Artículo 96.- 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 cada una de las zonas globales 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, entre otros, los apartados 3 y 5 del artículo 28 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

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 –artículos 54 y 57 de la Ley del Suelo y Urbanismo-.

B.- El promotor deberá justificar cumplidamente que es necesario u oportuno emplazar dichos usos en el medio rural, contando previa a cualquier actuación, con autorización expresa del Ayuntamiento, quien aportará las directrices necesarias y posibilitará en definitiva la implantación de estos usos.

C.- La autorización de dichos usos y de las construcciones vinculadas a los mismos, se entenderá condicionada a la cumplimiento de los criterios materiales y formales establecidos en cada caso tanto en la citada legislación e instrumentos de ordenación territorial como en este Plan General y, dentro de éste, al régimen específico de cada zona global diferenciada en el mismo.

En ese contexto, la autorización de la implantación de usos de equipamiento, terciarios e infraestructuras de servicio de titularidad privada acordes con los criterios establecidos en el apartado 5 del artículo 28 de la citada Ley se condicionará tanto a la previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural, como a la también previa declaración de su interés público, de acuerdo con lo establecido en ese mismo artículo.

D.- La autorización de los citados usos podrá ser condicionada a la previa elaboración y aprobación del Plan Especial que, en su caso y para su implantación, se estime necesario.

Dicho Plan Especial resultará en todo caso preceptivo en todos aquellos supuestos en los que la implantación de usos de equipamiento y terciarios requiera la construcción tanto de nuevas edificaciones e instalaciones, como la ejecución de nuevas infraestructuras de comunicación y de servicios.

E.- Tanto dicho Plan Especial como el proyecto o proyectos técnicos a elaborar en cada caso definirán, con la precisión necesaria y la escala y el alcance propio de cada uno de ellos, las actuaciones y obras a realizar, incluidas las de urbanización (movimientos de tierras, infraestructuras, jardinería, etc.) que justifique la intervención, incluidas las medidas necesarias tanto para garantizar la preservación del carácter rural de los terrenos y entorno afectados, como para eliminar y/o minimizar los impactos negativos de carácter ambiental, paisajístico o de cualquier otra naturaleza.

F.- Los citados Planes Especiales y sus propuestas serán objeto del correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

(...)

3.- Implantación de usos de equipamiento comunitario y terciarios en nuevas edificaciones

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplieren, entre otras, las siguientes condiciones:

A.- La previa declaración del interés público de los usos y de las correspondientes construcciones vinculadas a los mismos, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

En todo caso, esa declaración podrá simultanearse con la tramitación y aprobación del Plan Especial al que se hace referencia en el siguiente apartado.

B.- La previa y preceptiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en estas Normas Urbanísticas, de un Plan Especial que justifique, entre otros extremos:

* El interés público de los usos y construcciones planteados, siempre que el mismo no haya sido declarado con anterioridad.

* La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.

* La inviabilidad de su implantación, bien en su integridad bien parcialmente, en edificaciones preexistentes.

Ese plan especial determinará, entre otros extremos, los criterios de intervención ambiental y paisajísticos que se estimen adecuados a los efectos de la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales de los terrenos afectados y de su entorno.

C.- Las condiciones de aplicación general establecidas en estas Normas Urbanísticas.

D.- Superficie mínima de la parcela aportada: 40.000 m²

La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos -registralmente, etc.- a las edificaciones y actividades planteadas.

E.- Separaciones mínimas:

* A los límites de la parcela: 10,00 m.

* Al límite del suelo no urbanizable: 250,00 m.

* A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250,00 m.

F.- Superficie de techo edificable máxima:

* Parcela < 6,0 Ha. 1.000,00 m²(t)

* Parcela > 6,0 Ha. 1.200,00 m²(t)

* Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 Ha., y previa justificación al respecto, el plan especial a formular podrá reajustar al alza la citada superficie de techo edificable.

G.- Dotación de aparcamiento mínima: 1 plz./100 m²(t)

H.- Vivienda auxiliar: 1 viv./parc. (máximo)

Se destinará a las personas que regenten o custodien las instalaciones y se construirá dentro de la edificabilidad autorizada e integrada en el edificio principal.

I.- Deberán determinarse y ejecutarse las medidas y previsiones adecuadas para dar respuesta a las necesidades asociadas a los usos y construcciones planteados en materias como las siguientes: accesos al lugar; abastecimiento de agua; saneamiento; suministro de energía y alumbrado exterior; telefonía; cualesquiera otros servicios e infraestructuras que se estimen convenientes.

Las medidas y previsiones que se determinen y ejecuten garantizan el adecuado tratamiento y urbanización del conjunto, incluida la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y edificaciones afectados y de su entorno.

J.- Restantes condiciones que establezca el referido plan especial.

2.5 Justificación de la conveniencia y oportunidad en la elaboración del documento.

2.5.1 Introducción.

En el "Artículo 96.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización" del apartado V.4. NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE pertenecientes a las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta se remite a la redacción de un Plan Especial para autorización de la implantación de una actividad de carácter ocio-deportivo-recreativa.

Se redacta el presente Plan Especial para definir tanto las condiciones específicas de edificación y uso, como las de preservación y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales del entorno afectado, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos debidos a la instalación de un campo de PITCH&PUTT y zona de prácticas.

Se plantea una actividad natural y compatible con el entorno rural y agrario. Con unas actuaciones mínimas y que no alteren el terreno de forma permanente, garantizando la recuperación del mismo al finalizar la actividad.

El término municipal de Urnieta, debido a su riqueza paisajística, sus dotaciones hosteleras, casas rurales, restaurantes y su ubicación resulta un lugar atractivo y estratégico. Por su cercanía a Donostia y a las poblaciones de su entorno resulta un lugar idóneo para el tipo de actividad previsto.

Consultados el Ayuntamiento de Urnieta y la Diputación Foral de Gipuzkoa, sobre las condicionantes urbanísticas que pudieran existir para llevar adelante la propuesta de la instalación de un campo de PITCH&PUTT y zona de prácticas se emitieron los correspondientes informes. Para dar cumplimiento a lo indicado en dichos informes se redacta este Plan Especial para la zona que recoge y ordena tanto las instalaciones ya existentes como las futuras.

2.5.2 Justificación de la propuesta.

2.5.2.1 Interés público de los usos y construcciones planteados

El apartado 28.5 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, indica la necesidad de la declaración de interés público por resolución de la Diputación Foral para poder llevar a cabo actuaciones en suelo no urbanizable:

5. Podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable:

a) Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso, y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

Así mismo en el 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 su artículo 4 indica lo siguiente:

Artículo 4.– Suelo no urbanizable: usos y actividades.

1. – Los terrenos que se encuentren en el suelo rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

2. – Las actuaciones contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo Urbanismo, deberán estar dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural bien por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Cada establecimiento concreto de las referidas dotaciones, equipamientos y actividades deberá ser declarado de interés público por resolución de la Diputación Foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

3. – Para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental y para aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a 5.000 metros cuadrados, con carácter adicional, se deberá redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c.7 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Si la aprobación definitiva de dicho Plan correspondiera a la Diputación Foral, se entenderá implícita la declaración concreta de interés público siempre que el mismo se hubiera previamente sometido a información pública.

El interés público de los usos y construcciones planteados se justifica por los positivos efectos sociales y económicos de la actividad de carácter ocio-deportivo-recreativa que se pretende implantar.

Practica del Pitch&Putt

Este tipo de campos de Pitch&Putt, al ser más pequeños que los grandes campos de golf, resultan adecuados para jugar a un coste económico asequible. La oferta proyectada la imagen de un recinto abierto a la ciudadanía, con tarifas populares y que posibilitara la práctica de esta modalidad del golf para todo tipo de público.

Es cada vez más notoria la buena acogida y la cantidad de jugadores que se han iniciado de manera popular en este deporte. En la provincia de Gipuzkoa en la actualidad la única instalación de este tipo que existe está situada en Oñati, resultando claramente insuficiente para satisfacer la demanda existente. Los aficionados a este deporte se desplazan a los campos de este tipo existentes en los territorios limítrofes (Bizkaia, Araba, Nafarroa o Francia). Desde los clubes y campos de Pitch&Putt existentes en el entorno se valora muy positivamente la apertura de otra instalación en la zona.

Con el campo de Pitch&Putt en el municipio de Urnieta se dará respuesta a la demanda existente en el área de Donostialdea y sus comarcas cercanas.

Deporte escolar y política multideporte

Mediante la suscripción de acuerdos entre Ayuntamiento y promotores del Pitch & Putt, podría extenderse este deporte a los centros escolares (insertándolo en actividades de Eskola-Kirola por ejemplo), crear jornadas de puertas abiertas, realizar competiciones, exhibiciones, etc. que serían beneficiosas para todos los ciudadanos

Con esta iniciación de alumnos/as escolares se apoya la política multideporte que desde la propia Diputación Foral de Gipuzkoa se viene promoviendo. Está comprobado que tiene unos buenos fundamentos para arraigar como actividad de ocio, social y deportiva entre los jóvenes de la propia localidad y limítrofes, tal como sucede en otras instalaciones similares en funcionamiento.

Beneficios turísticos

La implantación de una actividad de estas características reportaría numerosos beneficios turísticos al Municipio de Urnieta, ya que ofrecería un deporte muy valorado por los visitantes y turistas y que completaría la riqueza paisajística y la oferta turística existente. Por su cercanía a Donostia, la actividad complementaría la oferta de ocio y deporte de la ciudad. También ayudaría a desestacionalizar la oferta turística ya que es un deporte que se puede jugar durante todos los meses del año y no solamente en época veraniega.

Además la celebración de torneos y campeonatos atraerá al municipio a los participantes y aficionados.

Dinamización de la actividad económica de la zona

Se pretende una oferta coherente de actividades y usos deportivos-recreativos y culturales próximos al espacio urbano. Por lo expuesto en los puntos anteriores, la implantación de la actividad en la zona será favorable para actividades hoteleras, alojamientos rurales, restaurantes, etc.

2.5.2.2 Idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.

Por razones claras de ocupación del espacio para los usos deportivos y recreativos que se proyectan, la instalación de un campo de Pitch&Putt y zona de prácticas no puede instalarse en terreno urbano, sino necesariamente en el medio rural. Sólo en este medio cabe establecer la relación funcional que debe existir entre la implantación que se proyecta y la finca que le sirve de soporte, dada la gran superficie de suelo que, aún libre de transformación real, será necesaria para la instalación de un campo de Pitch&Putt y zona de prácticas.

Además, por su naturaleza de actividad mínimamente invasiva y no destructiva, este proyecto garantizará en su ámbito de actuación la preservación y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales.

Junto a las orientaciones urbanísticas generales que se han detallado anteriormente en esta memoria, la implantación de este proyecto en el medio rural del municipio de Urnieta se justifica por la vigente normativa municipal del Suelo No Urbanizable, en concordancia con el régimen urbanístico establecido por la normativa vigente.

2.5.2.3 Inviabilidad de su implantación, bien en su integridad bien parcialmente, en edificaciones preexistentes.

No existen en la zona de actuación edificaciones preexistentes.

3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Teniendo en cuenta los antecedentes urbanísticos, las exigencias normativas y las necesidades planteadas, la persona promotora de este plan, se plantea con la presente propuesta mejorar, ampliar y completar la oferta de infraestructuras de Urnieta y cubrir la demanda de instalaciones destinadas a este tipo de deporte en toda la zona.

La ordenación propuesta es la siguiente:

- Zona de carácter ocio-deportivo-recreativa.
 - Un campo de PITCH&PUTT de 9 hoyos. El campo será de los denominados “rustico de tipo escocés”, es decir natural y compatible con el entorno rural y agrario, ya que se adapta a los elementos naturales del entorno, actuando mínimamente sobre el terreno. La hierba solo se riega con el agua de la lluvia.
 - Una cancha de prácticas con 12 puestos individuales cubiertos y con una máquina expendedora de bolas para que los jugadores, mediante un cubo de plástico puedan servirse de bolas especiales para practicar los golpes hacia una parte del terreno de 100 metros de largo aproximadamente. En esta zona se construirá una estructura ligera tipo marquesina de aproximadamente 3,5 metros de alto y 36 metros de largo para cubrir los puestos desde donde los jugadores lanzaran las bolas. El perímetro de la zona del terreno a la que se lanzan las bolas contara con redes de protección de cara a los usos colindantes.
 - Zonas de Putting Green y Approach para la práctica de golpes cortos.
- Elementos auxiliares a la actividad.
 - Construcción desmontable desde donde se gestionaría administrativamente toda la actividad. Serviría como punto de recepción y salida para iniciar la actividad, suministrando el material necesario para su práctica si se solicitara (palos de golf, bolas etc.) y se dispondría de una zona de estancia, aseos, vestuarios, zona de taquillas y almacén.
 - Aparcamiento para un máximo de 45 vehículos en la zona más cercana al vial existente.

Las construcciones que se realicen siempre estarán vinculadas al campo de Pitch&Putt y zona de prácticas, con un carácter de arquitectura desmontable y fácilmente recuperable, tales como elementos prefabricados o elementos industriales recuperados. Dichas construcciones se adaptarán a la arquitectura tradicional de la zona. Se ejecutara una infraestructura de conducción y/o tratamiento de aguas residuales suficiente para atender la carga contaminante. Así se ejecutaran el resto de infraestructuras necesarias para el funcionamiento de la instalación.

En toda la zona se mantendrá la composición características del prado de siega original, evitando la siembra de especies exóticas con potencial invasor y la aplicación de tratamientos agresivos que modifiquen la composición química del suelo o las aguas.

Todas las actuaciones que se desarrollen tendrán un carácter reversible, garantizando la preservación del recurso estratégico que supone el suelo de alta capacidad agraria donde se van a situar.

3.1 Delimitación del ámbito de actuación.

El ámbito de actuación de la propuesta, queda delimitado a las parcelas 12 y 14 del polígono 6 del municipio de Urnieta. Según la información obtenida del catastro rustico de Gipuzkoa los datos catastrales son los siguientes:

Parcela 12	
Datos de la finca	
Municipio	Urnieta
Finca	342835G
Datos de la parcela	
Parcela	12
Polígono	6
Superficie total	37.462m ²
Parcela 14	
Datos de la finca	
Municipio	Urnieta
Finca	417764V
Datos de la parcela	
Parcela	14
Polígono	6
Superficie total	30.510m ²

Del total de dichas parcelas la actuación de la propuesta ocupara las subparcelas 0612a, 0614a y 0614b, con las siguientes superficies.

Subparcela 0612a	
Superficie	34.077m ²
Subparcela 0614a	
Superficie	2.868m ²
Subparcela 0614b	
Superficie	18.788m ²

La superficie total de la actuación será de un total aproximado de 55.733m².

3.2 Red viaria.

El acceso actual a la zona objeto del presente Plan Especial, se realiza desde la carretera del Barrio de Goiburu de Urnieta, al lado del actual acceso a la casa rural Altzibar-Berri landetxea.

3.3 Ordenación.

3.3.1 Normativa de aplicación.

No existe una normativa específica para este tipo de actividad, por lo que será de aplicación la legislación vigente, constituida por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

Urbanismo:

- Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta.
Junio 2014. No está en vigor (su publicación depende del cumplimiento de las condiciones del acuerdo de aprobación definitiva).
- Ley de suelo y urbanismo.
Ley 2/2006 del Parlamento Vasco (30 Jun. 06, 28 Nov. 08, 23 Abr. 12).
- Medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
Decreto 105/2008, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. (3 Jun. 08, 26 Sep. 08, S. 16 Sep. 09, S. 10 Dic. 09, 3 Jul. 12).

- Texto refundido de Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Texto refundido. Real Decreto-Legislativo 2/2008, del Ministerio de Vivienda. (20 Jun. 08, S. 28 Ene. 09, 9 Abr. 10, 1 Jul. 11).
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto 2159/1978, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. (23 Jun. 78, 26 Feb. 93).

Medio Ambiente:

- Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco. (B.O.P.V. de 17 de octubre de 2014).
- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa). Aprobación inicial. Orden de 16 de julio de 2010, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, por la que se aprueba inicialmente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa). (BOPV de 29 de septiembre de 2010).
- Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente. Ley 9/2006, de la Jefatura del Estado. (28 Abr. 06).
- Regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental. Decreto 183/2003 del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. (22 Jul. 03).
- Ley General de Protección del Medio Ambiente. Ley 3/1998 del Parlamento Vasco. (27 Feb. 98 / 23 Abr. 12).
- Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Agenda 21 Local.
- Programa Marco Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3.3.2 Ordenación.

La ordenación propuesta y representada en los planos adjuntos al presente Plan Especial, prevé la instalación de una zona de carácter ocio-deportivo-recreativa y de los elementos auxiliares necesarios para el desarrollo de la actividad.

- Zona de carácter ocio-deportivo-recreativa para la práctica del golf.
 - Un campo de PITCH&PUTT de 9 hoyos.
 - Una cancha de prácticas con 12 puestos individuales cubiertos para la práctica de golpes largos.
 - Zonas de Putting Green y Approach para la práctica de golpes cortos.
- Elementos auxiliares a la actividad.
 - Construcción desmontable para albergar los espacios y servicios necesarios para el buen funcionamiento de la actividad.
 - Aparcamiento para un máximo de 45 vehículos.

Se enumeran a continuación las características y superficies aproximadas de las diferentes zonas:

Zona	Descripción	Superficie	
Campo de Pitch&Putt de 9 hoyos.	Salida de hoyo	Lugar del hoyo donde los participantes comienzan el juego en cada hoyo. Suele ser una o varias plataformas rectangulares elevadas con rotulación de cada hoyo con el nº ordinal del hoyo, distancia y el número de dificultad (hándicap del hoyo).	22.000m ²
	Calle	Área de hoyo, entre la salida y el green, en la cual la hierba está segada a menor altura y por donde jugaremos el hoyo con mayor comodidad.	
	Green	Área especialmente preparada donde está situada la bandera que indica la posición exacta del hoyo, donde debemos embocar la bola. En esta área la hierba está segada más corta.	
	Rough	Terreno no segado a ras de suelo, donde puede haber hierba más alta, maleza, etc. Se sitúa en los laterales y antes de la calle.	
Cancha de prácticas	Zona de salida	12 puestos de salida cubiertos y posibilidad de acondicionar 6 puestos de salida descubiertos. Se construirá una estructura ligera desmontable tipo marquesina de aproximadamente 3,5 metros de alto y 30 metros de largo para cubrir los puestos desde donde los jugadores lanzaran las bolas.	270m ²
	Zona de prácticas	Parte del terreno frente a la zona de salida de 100 metros de largo aproximadamente. No es necesario ningún tratamiento especial al terreno. Con vallado para garantizar que las bolas de prácticas no afecten a los usos colindantes.	5.000m ²
Putting Green y Approach	Putting Green	Green especialmente dedicado a la práctica del putt. Consta de varios hoyos orientados a practicar diferentes distancias y caídas. Con zona de ante-Green y obstáculos de arena.	600m ²
	Approach	Green especialmente dedicado a la práctica del approach. Consta de un hoyo orientado a practicar el golpe de aproximación al green.	200m ²
Elementos auxiliares a la actividad	Construcción desmontable	Construcción ligera fácilmente desmontable equipada con las instalaciones necesarias para dar servicio a la actividad.	52m ²
	Área de Estancia	Zona acondicionada, parcialmente cubierta, junto a la construcción desmontable.	180m ²
	Caminos peatonales	Caminos interiores para el acceso a las diferentes zonas desde la zona de aparcamiento y recepción.	200m ²
	Aparcamiento	Superficie acondicionada para el estacionamiento de un máximo de 45 vehículos.	1125m ²

3.4 Análisis de las infraestructuras de servicios existentes y propuestas.

La parcela objeto del presente Plan Especial, cuenta en las inmediaciones con red municipal de abastecimiento de agua y con línea de electricidad de baja tensión.

3.4.1 Electricidad.

Las conexiones necesarias a la red eléctrica para los distintos usos a desarrollar deberán realizarse por proximidad con las líneas de la empresa suministradora de acuerdo con las indicaciones que dicha compañía suministradora realice. Se mantendrán en la medida de lo posible las conexiones existentes y se desarrollaran las nuevas líneas soterradas. Todo esto deberá quedar adecuadamente definido en los diferentes proyectos de edificación y urbanización, que podrán modificar estas previsiones y disponer en caso necesario nuevos centros de transformación.

3.4.2 Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua para la instalación se plantea desde la canalización existente. Abasteciéndose a los nuevos usos que se planteen en los proyectos particulares desde esta. La nueva red interior de suministro de agua irá soterrada y dimensionada de acuerdo con las indicaciones de los servicios técnicos municipales. El abastecimiento de los usos a implantar en el área de equipamientos (aseos, vestuarios...) se estudiará con los proyectos de edificación y urbanización.

3.4.3 Saneamiento y pluviales.

Se plantea el saneamiento en función de los proyectos a desarrollar en el ámbito del plan especial. Se realizara un tratamiento de las aguas fecales mediante sistemas de depuración en fosa séptica en función del tipo de residuo generado.

Por la escasa entidad de las edificaciones y las características de las mismas, no se prevé la realización de una red de recogida de aguas pluviales.

Las redes se ejecutarán de acuerdo con los servicios técnicos municipales y serán definidas en los proyectos de edificación y urbanización.

3.4.4 Combustibles.

Se posibilitara la disposición de depósitos de gasóleo o propano enterrados para satisfacer las necesidades energéticas de los edificios previstos en la presente área de ordenación.

Se posibilitará asimismo la colocación de depósitos de gasóleo para las máquinas y tractores necesarios para el mantenimiento tanto de las instalaciones deportivas como de las explotaciones agrarias.

Todos estos depósitos se realizaran de acuerdo a la normativa que les afecte.

3.4.5 Alumbrado interior.

Se desarrollará en los proyectos de edificación y urbanización correspondientes la red de alumbrado interior.

3.4.6 Telecomunicaciones.

No se plantea en principio nuevas conexiones a la red de Telefonía, manteniéndose las redes de telefonía existentes y resolviéndose por medio de centralitas conectadas a alguna de las compañías telefónicas que operan en la CAPV de telefonía móvil para los nuevos edificios que se puedan desarrollar. Si se plantease alguna conexión directa, ésta será enterrada y se desarrollará en los proyectos de edificación y urbanización correspondientes.

3.4.7 Movimiento de tierras

En todos los casos en que sea necesario realizar movimiento de tierras, la capa de tierra vegetal retirada se depositara dentro de la misma parcela para su reposición en el momento de finalización de la actividad.

3.4.8 Acondicionamiento del aparcamiento

La zona de aparcamiento se acondicionara para el estacionamiento seguro de vehículos y deberá contar con los viales necesarios para la maniobra de los vehículos. Se primará la utilización de acabados de aspecto natural tipo baldosa de celosía de césped, intentando reducir el impacto visual de la intervención, combinado con zonas asfaltadas con aglomerado asfáltico. La definición de los acabados y su desarrollo será objeto de análisis en los proyectos de edificación y urbanización.

3.4.9 Pavimentación de paseos peatonales y de las áreas de estancia

Se utilizarán materiales blandos como gravas, tierra batida, madera o combinaciones. Se podrá utilizar baldosas hidráulicas o similares para la zona de estancia próxima a la construcción desmontable.

3.4.10 Jardinería

El mantenimiento de la pradera se realizará con actuaciones similares a la que se realizan con los usos actuales de carácter agrícola y ganadero. En las zonas donde sea necesaria una altura determinada de hierba para la práctica de la actividad se realizará un mantenimiento más intensivo para conseguir las condiciones idóneas. No

se realizara ningún tratamiento que modifique la composición química del suelo. No se prevé instalación de riego.

3.5 Evaluación económica de la intervención.

Este apartado se remite al Documento C "Estudio Económico y Financiero" incluido en el presente Plan Especial. La evaluación de los costes que contiene, tiene carácter orientativo y el grado de aproximación propio de estos documentos, si bien, informa de los conceptos a incluir en el proyecto de urbanización a redactar. El aspecto esencial de este documento es el análisis de la viabilidad de la actuación que contiene.

4 ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URNIETA

Las actuaciones a realizar tienen como marco el nuevo PGOU de Urnieta, que no está en vigor (su publicación depende del cumplimiento de las condiciones del acuerdo de aprobación definitiva).

Se formula el presente Plan Especial con el fin de implantar edificaciones e instalaciones que se consideran de "utilidad pública" o "interés social" a emplazar en el medio rural así como de nuevos elementos de infraestructura, considerando previamente la definición de una ordenación que garantiza la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales y naturalísticos del territorio, en relación a las características específicas de los usos a implantar, a la entidad del desarrollo a realizar, a la transformación previsible del territorio y a las afecciones sobre el sistema viario.

El presente documento se encuentra constituido por la Memoria con el carácter de información, ordenación y justificación urbanística, las Ordenanzas Reguladoras, el Estudio Económico y Financiero y los Planos de carácter informativo y de ordenación. Este documento urbanístico establece la relación de propietarios afectados, la definición de los usos a implantar, así como las obligaciones de urbanización necesarias para el desarrollo de la actuación.

Los distintos documentos de ordenación del territorio, Directrices de Ordenación Territorial (DOT) D. 28/199 y Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián de fecha diciembre 2002 y en fase de Avance (PTP), establecen el fomento de las actividades terciarias entre las que destaca el sector turístico, diversificando, globalizando y potenciando la oferta actualmente existente.

Los campos PITCH&PUTT formaran parte de la oferta deportiva que ofrece la ciudad. La propuesta de implantación este tipo de actividad completa la actual y escasa oferta existente en el territorio integrado en el medio rural.

Por otro lado, un servicio deportivo de estas características, solo puede ser instalado en un Suelo clasificado como No Urbanizable.

Procedimiento.

Tomando en consideración las propuestas, sugerencias y proyectos presentados y sus respectivas respuestas, se formula el presente Plan Especial previo a la solicitud de licencia de edificación.

Estudios de evaluación y corrección medioambiental.

Se adjunta el "Estudio-informe de la evaluación ambiental y medidas correctoras" como Anexo al presente Plan Especial.

Adecuación del Plan Especial al P.G.O.U URNIETA.

P.G.O.U. URNIETA. DOC. "B.1. NORMAS URBANÍSTICAS /NORMAS GENERALES"

TITULO II. - CALIFICACIÓN DEL SUELO

II.1. USOS URBANÍSTICOS

(...)

Artículo 10.- Sistematización general de los usos urbanísticos.

1. Sistematización básica de los usos urbanísticos

Se distinguen los siguientes:

- Usos residenciales*
- Uso de actividades económicas*
- Usos rurales*
- Usos de comunicaciones*
- Usos de espacios libres*
- Usos de equipamiento comunitario*

– Usos de infraestructuras de servicios

(...)

Artículo 11.- Contenido de los usos urbanísticos

(...)

USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

(...)

2.2.- Usos terciarios

a.- Se establecen las siguientes modalidades de usos terciarios:

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso recreativo.
- Uso sanitario.
- Uso asistencial.
- Uso socio-cultural.
- Uso docente.
- Uso deportivo.
- Uso terciarios diversos.
- Uso de campamentos turísticos.

(...)

e.- Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejercen no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario: asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, salas de fiestas, salas de juegos de azar, los casinos y cualesquiera otros de similar naturaleza.

(...)

j.- Los usos deportivos comprenden la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados -gimnasios, piscinas, y otros-) como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello (parques recreativos y deportivos al aire libre), así como los usos auxiliares correspondientes, de titularidad privada, siempre que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser consideradas como equipamiento comunitario. Incluye los correspondientes usos auxiliares.

Podrán tener esa condición las actividades destinadas a los indicados fines, susceptibles de desarrollo en el medio rural, incluidas las ejercidas mediante la utilización de animales –caballos u otros- apropiados a ese respecto.

Por tanto el presente plan especial se incluirá dentro del **uso recreativo-deportivo**.

II.2. RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 12.- Sistematización de la calificación global

La calificación global se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de zonas de uso global:

- A.- Zonas de uso residenciales
- B.- Zonas de uso de actividades económicas
- D.- Zonas de uso rural
 - D.1.- Especial protección
 - D.2.- Mejora ambiental
 - D.3.- Forestal
 - D.4.- Rural agroganadera y campiña
 - D.5.- Cauces fluviales y márgenes de protección
- E.- Sistema general de comunicaciones
 - E.1.- Redes viarias
 - E.2.- Redes ferroviarias
- F.1.- Sistema de espacios libres
- F.2.- Sistema general de cauces fluviales
- G.- Zonas de equipamiento comunitario
- H.- Zonas de infraestructuras de servicios

La parcela sobre la que se desarrollará el Presente Plan Especial tiene la calificación de **zona de uso rural D.4 Rural agroganadera y campiña**.

Artículo 13.- Régimen general de edificación y uso en las zonas de uso global

D.4.- RURAL AGROGANADERA Y CAMPIÑA

a.- Definición:

Zona rural 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 los suelos de mayor capacidad agraria del municipio.

b.- Régimen 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.

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, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

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 necesarios.

Se autoriza asimismo la construcción de nuevas edificaciones, siempre que o bien tengan relación con la explotación agraria a la que sirvan, o bien su implantación en el medio rural y en esta zona esté debidamente justificada en atención a su interés público, y sea compatible y coherente con los objetivos y la naturaleza propios de dichos medio y zona.

c.- Régimen de uso:

** Usos característicos:*

Usos de explotación agraria.

** Usos compatibles o admisibles:*

- Usos de protección ambiental.

- Usos forestales.

- Industrias agrarias.

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

- Usos residenciales:

. Como uso auxiliar de los usos característicos o de otros usos admisibles, preferentemente en edificaciones ya existentes, 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 pueda promoverse en su desarrollo.

. Como uso autónomo, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que, también con anterioridad, 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 resulte oportuna y justificada en atención a su interés público.

En principio y con carácter preferente, se implantarán en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados, y, en atención a sus características, susceptibles de ser destinados a dichos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las correspondientes condiciones específicas de edificación y uso, como las de protección preservación del entorno natural, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos.

Complementariamente, se analizará en cada caso la conveniencia de acondicionar o no una (1) vivienda auxiliar, autorizándose la misma exclusivamente en el supuesto de que se justifique debidamente su implantación en el contexto de su necesidad en relación con el correspondiente uso principal.

- Usos extractivos, previa autorización de los organismos competentes.

- 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.

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, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las condiciones específicas de edificación y uso, como las de preservación y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales del entorno afectado, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos.

Complementariamente, se analizará en cada caso la conveniencia de acondicionar o no una (1) vivienda auxiliar, autorizándose la misma exclusivamente en el supuesto de que se justifique debidamente su implantación en el contexto de su necesidad en relación con el correspondiente uso principal.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento.

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

** 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.

** 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.*

d.- Régimen jurídico:

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado y/o patrimonial.

Tal y como se indica, el **uso terciario en su modalidad de uso recreativo-deportivo** se considera un uso compatible o admisible en **zona de uso rural D.4 Rural agroganadera y campiña** ya que su implantación en el medio rural y en esta zona resulta oportuna y se justifica por razones de interés público. El uso resulta compatible con el entorno rural. Las nuevas edificaciones que se realizaran serán de carácter ligero y desmontables, minimizando los impactos para la preservación del entorno natural.

II.4. RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

(...)

Artículo 23.- Planeamiento en el suelo no urbanizable

1.- Además de en los supuestos expresamente previstos en el planeamiento general, se procederá a la formulación y aprobación de los correspondientes planes especiales de ordenación, protección, etc. que se estimen necesarios en todos aquellos supuestos en los que la consecución de los objetivos planteados lo justifique.

2.- En consonancia con lo establecido tanto en la legislación urbanística vigente como en este mismo Plan General, el Ayuntamiento podrá condicionar el desarrollo y la ejecución de las actuaciones que se indican a continuación tanto a la previa formulación y aprobación del correspondiente plan especial de ordenación, protección, etc., como a lo que resulte del mismo. Podrá procederse de esa manera en los siguientes supuestos:

** Desarrollo y ejecución de edificaciones e instalaciones de interés público que deban de emplazarse en el medio rural.*

** Realización de nuevos elementos de infraestructura -carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización u otros elementos similares estén o no previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico, y no puedan ser considerados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos autorizados.*

** Cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, las afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, ambientales y naturalísticos del territorio.*

La resolución municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de planes especiales que desarrollen elementos constituyentes de la estructura general y orgánica del territorio definidos por este Plan General.

Dichos planes especiales incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

3.- Se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en este Plan que no requieran la formulación del citado planeamiento especial.

Se redacta el presente Plan Especial para el **desarrollo y ejecución de edificaciones e instalaciones de interés público** que deben de emplazarse en el medio rural.

TITULO III. - CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

(...)

Artículo 27.- Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística

El régimen general de tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística se sistematiza mediante la diferenciación de las siguientes modalidades básicas de condicionantes:

- * C.1 Espacios naturales y elementos de especial interés
- * C.2 Ámbitos de alto valor agrológico
- * C.3 Montes de utilidad pública
- * C.4 Ámbitos de protección de masas forestales autóctonas
- * C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas
- * C.6 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos
- * C.7 Suelos potencialmente contaminados
- * C.8 Corredores ecológicos
- * C.9 Áreas erosionables
- * C.10 Áreas acústicas
- * C.11 Áreas con servidumbre aeronáutica

Sea mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo o mediante cualquier otro mecanismo que con ese fin se estime adecuado, podrán definirse nuevas variantes de condicionantes superpuestos, en atención a la asignación a los mismos de un régimen particular de tratamiento e intervención.

La parcela sobre la que se desarrollará el Presente Plan Especial tiene el condicionante superpuesto **C.2 Ámbitos de alto valor agrológico**.

Artículo 28.- Régimen general de regulación de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística (...)

C.2 Ámbitos de alto valor agrológico

a.- Definición:

Se corresponden con los ámbitos de mayor valor agrícola, por lo que procede su preservación.

El régimen general de los terrenos afectados por este condicionante es el establecido en este Plan General para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar el mantenimiento y la preservación de su valor agrario, así como de las explotaciones estratégicas existentes en los mismos, que ha de entenderse asociada a la aplicación de los criterios expuestos a continuación.

b.- Régimen general y de edificación:

El régimen de edificación es el establecido para la zona global en la que se integran estos ámbitos. En todo caso, se incentivarán las medidas necesarias para que las actuaciones y edificaciones que se pretendan implantar no conlleven afecciones directas en dichos ámbitos, o para en su caso, minimizar las mismas; con la aplicación de los siguientes criterios:

* Se procederá a la efectiva y real preservación de las principales bolsas de terrenos de alto valor agrario del municipio, por constituir un irremplazable patrimonio natural y determinación y ejecución de las medidas necesarias para la puesta en activo de los mismos.

Las medidas que con ese fin se estimen necesarias serán determinadas de común acuerdo con las entidades públicas y privadas, incluida la Diputación Foral d Gipuzkoa, competentes y/o que intervienen en la materia.

* A los efectos de la efectiva y eficaz determinación de las correspondientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias, se procederá a la expresa y precisa evaluación de las afecciones e impactos que los correspondientes desarrollos urbanos, incluidas las infraestructuras de una u otra naturaleza (viario, ferroviario, servicios urbanos, etc), pudieran conllevar en los referidos suelos.

La viabilidad y/o conveniencia de la eliminación de esos terrenos ha de entenderse asociada a la justificación del mayor interés público de las actuaciones que conlleven ese tipo de afecciones.

* Se procederá a la determinación de las medidas necesarias que, en lo posible, compatibilizar la preservación de los citados terrenos con los correspondientes desarrollos urbanos que pudieran plantearse en su entorno.

* En el supuesto de que las explotaciones agrarias estratégicas resulten afectadas por los desarrollos urbanos planteados, incluidas infraestructuras de promoción municipal o supramunicipal, se facilitará e incentivará su pervivencia siempre que así lo deseen los titulares de las mismas. Con ese fin, se determinarán las condiciones para que esas explotaciones se mantengan en el municipio, siempre que sea viable en las inmediaciones de su emplazamiento original, con la mínima merma posible de su capacidad y de sus condiciones.

c.- Régimen de uso:

Se considerarán característicos los usos y actividades que tengan como fin el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, incluidas las actividades agrarias.

Se considerarán compatibles tanto con los objetivos planteados en el ámbito como con los usos característicos del mismo, los usos que aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios propios del mismo.

d.- Carácter normativo u orientativo del condicionante:

Las citadas previsiones reguladoras del régimen de edificación y uso de estos ámbitos tienen el carácter normativo propio de la calificación pormenorizada.

En el supuesto de que este condicionante sea regulado en disposiciones legales de naturaleza diversa a la de este Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, su carácter jurídico será el fijado en las mismas.

Por las características de la actividad prevista **se asegura la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios propios del mismo. Se minimizarán las afecciones directas al terreno** asegurando la posibilidad de puesta en activo de los mismos.

TITULO IV. - RÉGIMEN JURÍDICO Y DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

(...)

IV.5. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

(...)

Artículo 54.- Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable

1.- El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en el presente documento y en el planeamiento que en su caso, se promueva en su desarrollo.

(...)

3.- Implantación de otros usos autorizados

(...)

b.- En nuevas edificaciones: la implantación de nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas –usos de utilidad pública o interés social (usos de equipamiento y terciarios, infraestructuras de servicio privadas, etc)-, requerirá la previa formulación y aprobación de un Plan Especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, características de la edificación y uso.

Dicho expediente será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte posible, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo “28.5.a” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Con ese fin, el Plan Especial será remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la emisión de dicha declaración. Se determinarán, en ese contexto, las medidas necesarias para, en lo posible, simultanear los trámites de exposición pública del Plan Especial y de la indicada declaración.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que se deduzcan de otras solicitudes de licencia, previas a la concesión, para la implantación de los usos rurales característicos en la zona –o auxiliares de los mismos-, e incompatible total o parcialmente, con los usos autorizados cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones de separación establecidas en las presentes Normas urbanísticas.

(...)

Se redacta el presente Plan Especial para la implantación de la actividad autorizada en el suelo no urbanizable.

TITULO V. - RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

(...)

V.4. NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

V.4.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 82.- Condiciones generales de edificación y uso.

1.- Criterios generales.

Con carácter general, la implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en este mismo Plan General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

2.- Condiciones de emplazamiento

Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, y cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en el presente documento.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes.

3.- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones

** Las edificaciones responderán a una volumetría simple. Las cubiertas no contarán con una pendiente superior al 40%.*

Emergiendo sobre dicha cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones, así como buhardas de frente no superior a 2,00 m., separadas entre sí al menos 3,00 m.

** El perfil máximo de la edificación será de dos (2) plantas sobre rasante y bajo cubierta autorizado y una (1) planta bajo rasante.*

Excepcionalmente podrá autorizarse la construcción de dos (2) plantas bajo rasante siempre que se estime conveniente y justificada por razones asociadas a la topografía del terreno. Esta edificación bajo rasante podrá tener una ocupación en planta diversa a la de la edificación sobre rasante, con el límite máximo en cuanto a la edificabilidad del 60% de la edificabilidad sobre rasante.

* La altura máxima de la edificación será de 9,00 m referida a cualquier punto de la misma en todas sus fachadas, con excepción de las instalaciones que deban colocarse en la cubierta. Allí donde se localice el acceso rodado al sótano o semisótano podrá superarse puntualmente dicha altura máxima.

* Esas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, con excepción del uso de vivienda auxiliar, o de infraestructuras de servicios, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

En todo caso, dichas construcciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros generales:

* Longitud máxima de la edificación: 50 m

* Ocupación en planta máxima por edificio: 1.000 m²

Se estará a lo que resulte de los criterios que establezca al respecto el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral.

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

Con carácter excepcional y previa precisa y razonada exposición de las circunstancias que lo justifiquen, esos parámetros podrán ser reajustados al alza de conformidad con los siguientes criterios:

* Mediante la directa autorización por el Ayuntamiento de proyectos que supongan un incremento de alguno o de todos esos parámetros inferior al 25 %. Las propuestas planteadas a ese respecto deberán ser debidamente evaluadas por los servicios municipales.

* Mediante la previa formulación y aprobación del correspondiente plan especial de ordenación de las construcciones e instalaciones proyectadas, siempre que superen todos o alguno de los citados parámetros en más del referido 25 %.

4.- Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno

Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones -con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria- deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. En el caso de implantación de usos no rurales, esa obligación se extenderá a las redes generales -vial y de servicios- cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

5.- Integración paisajística de los tendidos aéreos

El Ayuntamiento podrá establecer las condiciones que estime adecuadas en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre el medio agrícola y forestal.

Las Ordenanzas municipales a elaborar en desarrollo de este Plan General podrán definir dichas condiciones.

(...)

9.- Utilización preferente de edificaciones preexistentes

Los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán, preferentemente, en las edificaciones preexistentes y consolidadas, siempre que las mismas sean adecuadas para su implantación.

La construcción de nuevas edificaciones destinadas a esos usos y actividades se condiciona a la inexistencia de edificaciones preexistentes, aptas para su implantación.

(...)

Las edificaciones previstas para dar servicio al campo de Pitch&Putt y zona de prácticas cumplirán las anteriores condiciones de forma y volumen. En la zona de actuación no existen edificaciones preexistentes.

La zona en la que se pretende desarrollar la implantación de la actividad dispone de acceso rodado con pavimentación asfáltica, una anchura de 5 m de calzada y una pendiente inferior al 15%.

Asimismo la misma parcela dispondrá de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado exterior.

V.4.2. DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

(...)

Artículo 96.- 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 cada una de las zonas globales 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, entre otros, los apartados 3 y 5 del artículo 28 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

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 –artículos 54 y 57 de la Ley del Suelo y Urbanismo-.

B.- El promotor deberá justificar cumplidamente que es necesario u oportuno emplazar dichos usos en el medio rural, contando previa a cualquier actuación, con autorización expresa del Ayuntamiento, quien aportará las directrices necesarias y posibilitará en definitiva la implantación de estos usos.

C.- La autorización de dichos usos y de las construcciones vinculadas a los mismos, se entenderá condicionada a la cumplimentación de los criterios materiales y formales establecidos en cada caso tanto en la citada legislación e instrumentos de ordenación territorial como en este Plan General y, dentro de éste, al régimen específico de cada zona global diferenciada en el mismo.

En ese contexto, la autorización de la implantación de usos de equipamiento, terciarios e infraestructuras de servicio de titularidad privada acordes con los criterios establecidos en el apartado 5 del artículo 28 de la citada Ley se condicionará tanto a la previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural, como a la también previa declaración de su interés público, de acuerdo con lo establecido en ese mismo artículo.

D.- La autorización de los citados usos podrá ser condicionada a la previa elaboración y aprobación del Plan Especial que, en su caso y para su implantación, se estime necesario.

Dicho Plan Especial resultará en todo caso preceptivo en todos aquellos supuestos en los que la implantación de usos de equipamiento y terciarios requiera la construcción tanto de nuevas edificaciones e instalaciones, como la ejecución de nuevas infraestructuras de comunicación y de servicios.

E.- Tanto dicho Plan Especial como el proyecto o proyectos técnicos a elaborar en cada caso definirán, con la precisión necesaria y la escala y el alcance propio de cada uno de ellos, las actuaciones y obras a realizar, incluidas las de urbanización (movimientos de tierras, infraestructuras, jardinería, etc.) que justifique la intervención, incluidas las medidas necesarias tanto para garantizar la preservación del carácter rural de los terrenos y entorno afectados, como para eliminar y/o minimizar los impactos negativos de carácter ambiental, paisajístico o de cualquier otra naturaleza.

(...)

3.- Implantación de usos de equipamiento comunitario y terciarios en nuevas edificaciones

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, las siguientes condiciones:

A.- La previa declaración del interés público de los usos y de las correspondientes construcciones vinculadas a los mismos, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

En todo caso, esa declaración podrá simultanearse con la tramitación y aprobación del Plan Especial al que se hace referencia en el siguiente apartado.

B.- La previa y preceptiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en estas Normas Urbanísticas, de un Plan Especial que justifique, entre otros extremos:

* El interés público de los usos y construcciones planteados, siempre que el mismo no haya sido declarado con anterioridad.

* La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.

* La inviabilidad de su implantación, bien en su integridad bien parcialmente, en edificaciones preexistentes.

Ese plan especial determinará, entre otros extremos, los criterios de intervención ambiental y paisajísticos que se estimen adecuados a los efectos de la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales de los terrenos afectados y de su entorno.

C.- Las condiciones de aplicación general establecidas en estas Normas Urbanísticas.

D.- Superficie mínima de la parcela aportada: 40.000 m²

La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos -registralmente, etc.- a las edificaciones y actividades planteadas.

E.- Separaciones mínimas:

* A los límites de la parcela: 10,00 m.

* Al límite del suelo no urbanizable: 250,00 m.

* A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250,00 m.

F.- Superficie de techo edificable máxima:

* Parcela < 6,0 Ha. 1.000,00 m²(t)

* Parcela > 6,0 Ha. 1.200,00 m²(t)

* Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 Ha., y previa justificación al respecto, el plan especial a formular podrá reajustar al alza la citada superficie de techo edificable.

G.- Dotación de aparcamiento mínima: 1 plz./100 m²(t)

H.- Vivienda auxiliar: 1 viv./parc. (máximo)

Se destinará a las personas que regenten o custodien las instalaciones y se construirá dentro de la edificabilidad autorizada e integrada en el edificio principal.

I.- Deberán determinarse y ejecutarse las medidas y previsiones adecuadas para dar respuesta a las necesidades asociadas a los usos y construcciones planteados en materias como las siguientes: accesos al lugar; abastecimiento de agua; saneamiento; suministro de energía y alumbrado exterior; telefonía; cualesquiera otros servicios e infraestructuras que se estimen convenientes.

Las medidas y previsiones que se determinen y ejecuten garantizan el adecuado tratamiento y urbanización del conjunto, incluida la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y edificaciones afectados y de su entorno.

J.- Restantes condiciones que establezca el referido plan especial.

4.- Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada

Su implantación como uso autónomo se ajustará a todos los condicionantes y criterios generales establecidos en estas Normas Urbanísticas.

Las edificaciones previstas cumplirán la totalidad de las condiciones anteriores.

5 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

5.1 Condiciones generales de gestión

Doña Elisabette Etxezarreta Atxega, con domicilio en Urnieta, Barrio Goiburu número 33, casa Altzibar-Berri y Don Jesús María Manterola Lizaso, con domicilio en Urnieta, Barrio Goiburu, caserío Altzibar Zaharra son propietarios de los terrenos objeto de este Plan Especial.

5.2 Condiciones generales de la ejecución

Ambos propietarios están interesados en la ejecución en sus terrenos de una zona de carácter ocio-deportivo-recreativa con los elementos auxiliares a la actividad necesarios para su buen funcionamiento.

En Urnieta, julio de 2017



Fdo. Edna Dosil Gil

C. ORDENANZAS REGULADORAS.

TITULO PRELIMINAR. Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del Plan.

Artículo 01.- **Ámbito de intervención.**

Este Plan Especial será de aplicación desde su entrada en vigor en el ámbito delimitado por el mismo, las subparcelas 0612a, 0614a y 0614b del municipio de Urnieta.

El ámbito exacto es el definido en la documentación gráfica.

Artículo 02.- **Entrada en vigor y condiciones de vigencia.**

1. El presente Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y transcurrido el plazo previsto en la misma y mantendrá su vigencia hasta que sea formalmente derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de este Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 03.- **Marco Normativo del Plan.**

1. El marco normativo propio de este Plan Especial está configurado por el Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta de Junio de 2014, que no está en vigor (su publicación depende del cumplimiento de las condiciones del acuerdo de aprobación definitiva).

En todo lo referente a estas ordenanzas de carácter general será de aplicación automática las normas contenidas en los apartados "V.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL" y "V.4. NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE" del "TITULO V. - RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES" que se establecen en el Documento "B. Normas Urbanísticas – Normas Generales" del PGOU de Urnieta.

En el caso de que existiera algún elemento no previsto en el presente Plan Especial será de aplicación lo articulado en el PGOU de Urnieta.

Artículo 04.- **Documentos constitutivos del Plan y alcance normativo de los mismos.**

1. Documentos constitutivos del Plan Especial.

- Documento A.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DEL PLAN.
- Documento B.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION.
- Documento C.- ORDENANZAS REGULADORAS.
- Documento D.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.
- Documento E.- DOCUMENTOS GRAFICOS.
- Anexo.- ESTUDIO-INFORME DE LA EVALUACION AMBIENTAL Y MEDIDAS CORRECTORAS

2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el párrafo anterior del presente artículo, son los documentos C. Ordenanzas Reguladoras y los Planos de Ordenación, expresamente definidos como tales en el Documento E. Planos, los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

3. Discordancias entre documentos.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido 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.

4. Obligatoriedad.

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en el "Artículo 57.-Licencias urbanísticas" del PGOU de Urnieta que se ejecuten dentro de área que comprende el Plan Especial deberán ser precedidos de la oportuna licencia municipal y se acomodarán a estas ordenanzas y aquellas otras de carácter general que sean de aplicación complementaria o subsidiaria.

Las solicitudes de licencia serán tramitadas con arreglo a los procedimientos establecidos en la normativa vigente.

5. Modificación de los Elementos del Plan.

- a. Tendrán esta consideración, las alteraciones del contenido del Plan Especial que se ajusten a lo establecido en el epígrafe 4 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.
- b. El Proyecto de modificación deberá justificar las razones sociales, técnicas, económicas, jurídicas o de otra índole que avalen dicha modificación, y su incidencia en el conjunto de la Ordenación del Área.
- c. Contenido documental: la documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del Plan Especial deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados, y autenticados los nuevos.
- d. Procedimiento: las modificaciones de cualquiera de los elementos del Plan Especial se sujetarán a las mismas disposiciones y trámites aplicables a su formación.

6. Revisión.

La Corporación municipal, adoptará el acuerdo de Revisión del Plan Especial, cuando se produzca alguna o algunas de las circunstancias que se contemplan en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento y, en concreto, cuando se den algunas de las circunstancias siguientes:

- A) La aprobación de intervenciones de planificación sectorial o/y territorial de ámbito superior, que modifique la estructura de ordenación propuesto.
- B) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
- C) La concurrencia de factores que exijan replantear los objetivos básicos de la ordenación.

CAPITULO 1. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Artículo 05.- Régimen general para el desarrollo y ejecución del Plan.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Régimen establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta.
- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

Artículo 06.- Condiciones de edificabilidad.

El ámbito delimitado por el Plan Especial a los efectos de las posibilidades edificatorias se ajustará a las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta.

Artículo 07.- Régimen de ejecución del Plan.

El desarrollo de la ordenación proyectada en el ámbito delimitado por el Plan Especial será de ejecución directa previa obtención de la correspondiente licencia de obras.

Artículo 08.- Formulación de proyectos para la ejecución de la urbanización.

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención del Plan Especial serán objeto de un único proyecto de urbanización.

El citado proyecto de urbanización incorporará la definición de las siguientes especificaciones constructivas de la urbanización:

- La implantación de las infraestructuras que discurran por los viales.

Artículo 09.- Financiación de la urbanización.

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el documento "D. Estudio Económico Financiero" del presente proyecto.

Artículo 10.- Condiciones de parcelación.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación, la parcela ordenada, no podrá dividirse en fincas registrales independientes.

Artículo 11.- Ejercicio de la facultad de edificar.

1. Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en el ámbito delimitado por el Plan Especial estará condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el mencionado Plan General.
2. La elaboración del proyecto y la concesión de la preceptiva licencia municipal, se ajustará a los siguientes criterios:
 - a) Se redactará un Proyecto de Urbanización para el ámbito de intervención.
 - b) En los nuevos edificios se redactarán los Proyectos de Edificación necesarios
 - c) Concesión de licencias de edificación:
Las obras para las que haya sido formulado el Proyecto para la instalación de un campo de Pitch&Putt y zona de prácticas será objeto de las correspondientes licencias de obra, urbanización y edificación.
 - d) Concesión de licencias de actividad:
Las actividades para las que haya sido formulado el Proyecto para la instalación de un campo de Pitch&Putt y zona de prácticas será objeto de una licencia de actividad única.
3. En el ámbito delimitado por el Plan Especial la ejecución de las obras se ajustará a los plazos establecidos en el "Documento D. Estudio económico financiero" del presente documento.

Artículo 12.- Regulación de usos y actividades

1. En el ámbito del Plan se localizaran actividades de uso terciario en su modalidad de uso deportivo-recreativas y las infraestructuras ligadas a las mismas necesarias para su desarrollo. Se localizan en esta zona de uso rural por estar su implantación debidamente justificada en atención a su interés público, y ser compatible y coherente con los objetivos y la naturaleza propios de dichos medio y zona.
 - * Usos característicos:
 - Usos de explotación agraria.
 - * Usos compatibles o admisibles:
 - Los usos terciarios, en las modalidades de usos recreativos y deportivos que se enumeran a continuación:
 - Zona deportiva (campo de Pitch&Putt de 9 hoyos, cancha de prácticas de golpes largos y zonas de práctica de golpes cortos).

- Elementos auxiliares a la actividad (Nuevas edificaciones, instalaciones de servicio y aparcamiento)

CAPITULO 2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y TRATAMIENTO DEL ENTORNO.

Artículo 13.- Formulación del régimen de edificación y uso aplicable

Las construcciones que se desarrollen en el área afectada por este Plan Especial, se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta y a aquellas otras de carácter general o particular que sean de aplicación complementaria o subsidiaria.

Artículo 14.- Redes de servicio

1. Las redes discurrirán siempre por el subsuelo y según la normativa vigente, siendo los trazados de las redes indicados en los planos de ordenación orientativos ya que tienen por objeto establecer la factibilidad del Plan Especial y el nivel de urbanización. El Proyecto de urbanización y edificación de la actividad podrá reconsiderar sus trazados, siempre que no afecte al desarrollo global del área, con las limitaciones de usos establecidas en estas Normas, sin que ello suponga modificación del Plan Especial.
2. Se deberá justificar la instalación de sistemas de depuración y evacuación de acuerdo con las características, diámetros, materiales, etc, que establece el Órgano Administrativo competente en dicha materia. Se deberá garantizar la depuración de las aguas residuales para el caso de vertido a cauce o para su reciclaje como agua de riego, debiendo estar aprobado el correspondiente proyecto de depuración por la comisaría de aguas.

Artículo 15.- Diseño de los cierres de las parcelas.

Las actividades en caso de tenerlo tendrán un tipo de cierre que será eficaz, simple y respetuoso con el entorno y permitirá el paso de animales en las zonas que así lo determinen los estudios de impacto ambiental de las distintas actividades a desarrollar en el ámbito.

Artículo 14.- Aparcamientos

1. Se deberá disponer suficiente número de aparcamientos de acuerdo con las dotaciones expresadas en los distintos capítulos de la normativa en vigor, siendo la dotación mínima una (1) plz./ 100 m²(t) construidos de edificación.
2. En ningún caso se permitirá la instalación de aparcamientos soterrados.
3. Al menos 1 de cada 40 o fracción de todas estas plazas se reservaran para personas con movilidad reducida, debiendo disponerse lo más próximo posible a los accesos de las distintas instalaciones o edificios.

En Urnieta, julio de 2017



Fdo. Edna Dosil Gil

D. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

1 ESTUDIO ECONOMICO

1.1 Exigibilidad y contenido.

El objeto de este estudio, para este Plan Especial es la justificación del coste de las obras de urbanización general y de desarrollo y acondicionamiento de las áreas de aparcamiento, de la ejecución de nuevas construcciones y preparación de superficies e infraestructuras para los usos y servicios previstos en el área objeto del plan especial, con objeto de estudiar su viabilidad económica

1.2 Grado de precisión.

La evaluación afinada de los costes inherentes a la ejecución de las obras es fruto de un proceso de elaboración progresiva: Proyectos de Urbanización, Proyecto de Edificación y liquidaciones finales de la ejecución del Plan Especial.

El presente documento, en su carácter del Plan Especial, ofrece datos y cifras que tratan de ajustarse a la realidad pero que serán perfilados con mayor exactitud con la redacción, de los Proyectos técnicos y la posterior ejecución de las obras.

1.3 Estimación de los costes de ejecución.

RESUMEN DEL PRESUPUESTO POR CAPITULOS		
1	URBANIZACION	
1.1	Movimiento de tierras	1.500,00
1.2	Electricidad y Alumbrado	2.200,00
1.3	Instalaciones de Abastecimiento de Agua	1.000,00
1.4	Instalaciones de Saneamiento	4.620,00
1.5	Acondicionamiento Aparcamiento	28.000,00
1.6	Jardinería	1.500,00
1.7	Cierres y Redes	1.000,00
	TOTAL CAP. 1 URBANIZACION	39.820,00
2	EDIFICACIÓN	
2.1	Trabajos previos	1.000,00
2.2	Cimentación	7.250,00
2.3	Instalaciones	1.400,00
2.1	Construcción desmontable	27.000,00
2.4	Marquesina y zona de salida cancha de prácticas	18.000,00
2.5	Revestimientos y acabados	1.500,00
2.6	Protección contra incendios	90
	TOTAL CAP. 2 EDIFICACION	56.240,00
	TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	96.060,00

Se considera un costo de obras de urbanización, edificación y acondicionamiento del ámbito ordenado por el Plan Especial en el municipio de Urnieta de NOVENTA Y SEIS MIL SESENTA EUROS.

2 PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE EJECUCIÓN

2.1 Condiciones generales

Dado que la actuación planteada en el presente Plan Especial se refiere al suelo no urbanizable, y por tanto al margen del proceso urbanizador que programa el Plan General, no establece un plan de etapas normativo para las instalaciones de este tipo.

Se plantea no obstante un plazo de vigencia del presente Plan Especial, que resultará aplicable mientras las obras y edificaciones contempladas en el mismo se ejecuten en un plazo de ocho años, contado a partir de la fecha de publicación de las Ordenanzas del Plan Especial definitivamente aprobado, pudiendo alterarse esta previsión siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establece y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones de acuerdo con el artículo 54.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

La propuesta presentada, se puede dividir en dos fases claramente diferenciadas:

- Fase I: Instalación de la cancha de prácticas de golpes largos y zonas de práctica de golpes cortos y de los elementos auxiliares a la actividad (Nuevas edificaciones, instalaciones de servicio y aparcamiento)
- Fase II: Instalación del campo de Pitch&Putt de 9 hoyos.

2.2 Plazos de actuación

Desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial se establece un plazo máximo de cuatro años para la presentación de los Proyectos de Ejecución de las nuevas construcciones.

2.3 Compromiso para la ejecución de las intervenciones

La ejecución de las obras y construcciones correrá a cargo de los propietarios de los terrenos o de la entidad creada para la gestión y explotación de las instalaciones.

En Urnieta, julio de 2017



Fdo. Edna Dosil Gil

E. DOCUMENTOS GRAFICOS

G.- Generales:

- G.01.- Situación.
- G.02.- Emplazamiento.
- G.03.- Parcelario.
- G.04.- Topográfico General.

I.- Información:

- I.01.- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta.
- I.02.- Redes e Infraestructuras.
- I.03.- Topográfico General. Estado Actual.

O.- Ordenación:

- O.01.- Propuesta de Ordenación. Planta.
- O.02.- Propuesta de Ordenación. Planta acotada.
- O.03.- Propuesta de Ordenación. Secciones generales.
- O.04.- Propuesta de Ordenación. Planta superpuesta al estado actual.
- O.05.- Propuesta de Ordenación. Abastecimiento de agua.
- O.06.- Propuesta de Ordenación. Red de saneamiento.
- O.07.- Propuesta de Ordenación. Red eléctrica.