

INDICE

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA Y ANEJOS.

MEMORIA

1.- OBJETO DEL PROYECTO

2.- ANTECEDENTES

3.- LEGISLACIÓN APLICABLE

4.- JUSTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

4.1.- Conveniencia de la localización propuesta

4.2.- Racional utilización del territorio

5.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

5.1.- Situación y localización

5.2.- Implantación y Edificaciones

5.3.- Viales de circulación

5.4.- Superficies y volúmenes

5.5.- Camino de acceso

5.6.- Redes instalaciones

6.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

6.1.- Desarrollo de la actividad

6.2.- Justificación de la no formación de núcleos

6.3.- Seguridad y contra incendios

6.4.- Valoración motivada de la actividad

6.5.- Medidas correctoras.

6.6.- Propuesta de canon y plazo

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO FORMACIÓN DE NÚCLEOS

8.- SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

9.- VALORACIÓN MOTIVADA DE LA ACTIVIDAD

- 9.1.- Ubicación en suelo no urbanizable
- 9.2.- Desarrollo sostenible
- 9.3.- Cercanías a las redes
- 9.4.- Ocupación laboral

10.- MEDIDAS CORRECTORAS

11.- PROPUESTA DE CANON Y PLAZO

ANEJOS

ANEJO Nº 1: TOPOGRAFÍA.

ANEJO Nº 2: ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE AGUAS POTABLES Y RESIDUALES.

ANEJO Nº 3: RECOGIDA Y GESTIÓN DE RESIDUOS.

ANEJO Nº 4: EVALUACIÓN AMBIENTAL.

ANEJO Nº 5: RELACIÓN DE TITULARES DE LAS FINCAS COLINDANTES.

ANEJO Nº6: RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

DOCUMENTO Nº 2: PLANOS

DOCUMENTO N° 1: MEMORIA Y ANEJOS

MEMORIA

1.- OBJETO DEL PROYECTO.

El Proyecto Básico Refundido de “*Campamento de turismo en Burriana (Castellón)*” tiene como objeto la descripción completa de las obras y la actividad de un Camping en suelo clasificado como no urbanizable, localizado en el término municipal de Burriana, en la provincia de Castellón.

Se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 25, 27 y 32 a 39 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable.

2.- ANTECEDENTES.

El presente documento se redacta para cumplimentar la solicitud de autorización urbanística para la implantación de un camping de turismo en el polígono 36 de Burriana, en la provincia de Castellón.

La implantación del uso de camping en el suelo no urbanizable exige su previa declaración de interés comunitario en los términos previstos en la Ley 10/2004.

La actuación consiste en un campamento para el alojamiento de turistas. Las técnicas de alojamiento, las necesidades y los gustos de los usuarios del camping han sufrido profundas transformaciones en los últimos años. Dichas transformaciones han exigido una regulación del sector, acorde con la realidad y con perspectivas de futuro, que se desarrolla en el DECRETO 119/2002, regulador de los Campamentos de Turismo en la Comunidad Valenciana.

Los terrenos que se proponen para su implantación están clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, como suelo No Urbanizable Común. La superficie afectada es de 2,04 Ha y se sitúa en la partida "Robellat" de Burriana.

Por otra parte atendemos a la Ley 3/1998 de Turismo de la Comunidad Valenciana donde se regula la oferta turística mediante la mejora de infraestructuras y de calidad de los servicios, amortizándola con las actuaciones urbanísticas de la ordenación territorial y la conservación del medio ambiente.

3.- LEGISLACIÓN APLICABLE.-

El documento se redactará en base a lo dispuesto en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable, modificada recientemente por la LEY 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo.

El marco legislativo de la instalación de Campamentos de turismo en la Comunidad Valenciana viene dado básicamente por el DECRETO 119/2002, regulador de los Campamentos de Turismo en dicha Comunidad, modificado recientemente por el DECRETO 206/2010, de 3 de diciembre, del Consell, por el que se modifican los decretos reguladores del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

Además hay que tener en cuenta la Ley nacional de Turismo y la Ley 3/1998 de Turismo de la Comunidad Valenciana.

Especial interés tiene también el DECRETO 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Se cumple también la siguiente legislación:

La Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

Decreto 127/2006, de 15 de septiembre del consell, por el que se desarrolla la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

Ley 31/1995 de 8 de noviembre por la que se aprueba la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

El R.D. 786/2001 de 6 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los establecimientos industriales.

El R.D. 1627/1997 de 24 de octubre por el que se establecen las condiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

4.- JUSTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO.-

4.1.- EMPLAZAMIENTO.-

La instalación objeto de este Proyecto es un camping de turismo ubicado en el término municipal de Burriana, provincia de Castellón.

Las parcelas catastrales sobre las que se implantará la actividad se encuentran situadas en los números 65 y 75 del polígono 36 del catastro del municipio de Burriana.

4.2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.-

Según el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Burriana, la clasificación urbanística de los terrenos donde se ubicará la instalación es de Suelo no Urbanizable Común (SNU) de normativa general, su código es RC.1 y recoge las áreas del término municipal que no requieren una protección especial, de acuerdo con lo previsto en el art. 1.1.e) de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

La legislación urbanística valenciana prevé la figura jurídica de la Declaración de Interés Comunitario para la atribución de usos y aprovechamientos en Suelo No Urbanizable Común. En este sentido se pronuncia el artículo 30 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre de Suelo No Urbanizable, en relación con el artículo 25 de la misma norma.

La implantación de estos usos en el suelo no urbanizable exige su previa declaración de interés comunitario en los términos previstos en esta Ley. Estas actividades han de contar con sistemas de abastecimiento de agua potable, acometida a red de saneamiento en condiciones de uso o depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos.

4.3.- CONVENIENCIA DE LA LOCALIZACIÓN PROPUESTA.-

El proyecto que se presenta se redacta para la obtención de Declaración de Interés Comunitario de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre de Suelo No Urbanizable, en relación con el artículo 27.2.c) de la misma norma, como actividad de servicios de titularidad y explotación privadas.

La localización de la actividad resulta muy adecuada para el fin que persigue, al alojar al turismo en zona costera, adecuando un terreno de fácil acceso y escasa pendiente a las necesidades de la instalación.

Los Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico se podrán situar en Suelo No Urbanizable cuando cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o de características urbanas, siendo éste el caso del Camping de Burriana.

La conveniencia de la situación aislada del establecimiento, lo es para el disfrute del medio natural y del paisaje.

La situación de la actividad, cercana a las redes de infraestructuras ya existentes, es una oportunidad para la prestación del servicio a los usuarios de las mismas, y justifica la implantación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de los caminos del entorno.

La actividad contará con las acometidas de electricidad y de abastecimiento de agua potable, además de saneamiento y recogida y gestión de residuos.

También la actividad de Camping contribuye a mejorar los niveles de ocupación laboral de la zona, por sus instalaciones de restaurante, centro comercial y servicios de limpieza y mantenimiento.

4.4.- RACIONAL UTILIZACIÓN DEL TERRITORIO.-

La parcela exigible para estas actuaciones terciarias o de servicios en el suelo no urbanizable será al menos de media hectárea, debiendo quedar el cincuenta por ciento de la misma libre de construcción o edificación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso, en su estado natural primitivo aunque este porcentaje no será de aplicación en el caso de campamentos de turismo. En el caso del campamento de turismo de Burriana el porcentaje de superficie libre de edificación se corresponde con el 28,09%

Puesto que la actividad se implantará en zona de Suelo No Urbanizable, RC.1 se podrán hacer construcciones ligeras, ya que la finca tiene una superficie superior a una Hectárea, y se ajustará a los planes y normas reguladoras de la actividad, cumpliendo las condiciones del art.11 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

En cuanto a la idoneidad medioambiental, debemos destacar que ésta es objeto de análisis en el anejo de Evaluación Ambiental de la zona, incluido en el presente proyecto.

5.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.-

5.1.- SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN.-

La actividad se implantará sobre las parcelas catastrales 65 y 75 del polígono 36 del catastro del municipio de Burriana.

El acceso principal a la instalación se realiza por la CV-18 que conecta con el Camí de Nules, el cual hay que seguir hasta llegar a la Avenida Jaume I que utilizaremos para enlazar con el Camí de Llombai, tomando a 600 metros la bifurcación a la izquierda y recorriendo 1,3 kilómetros por el Camí de Baix se llega al punto de entrada. Se grafía en el plano de Itinerario de Accesos.

5.2.- IMPLANTACIÓN Y EDIFICACIONES.-

El "Camping" proyectado es un espacio de terreno delimitado con vallado metálico y acondicionado con diferentes tipos de edificación:

- Casas de madera de 16 m2 móviles tipo cabaña, bungalow o mobil-home,

propiedad del titular del establecimiento. Se instala un número de 24 cabañas de madera en parcelas de 87 m² y 24 cabañas en parcelas de 94 m².

- Zona dotada con los servicios de luz y agua, dividida en 95 parcelas para caravanas y/u otros elementos similares fácilmente transportables dotados de elementos de rodadura y exentos de cimentación. Se dispone de dos áreas para aseos en esta zona. El suministro eléctrico será de 600 w por parcela y día.
- Espacio disponible de 640 m², acondicionado con césped, para tiendas de campaña tipo canadiense.
- Edificación de bar-restaurante, supermercado, biblioteca, club social y otros servicios.
- Aparcamiento acondicionado con pavimento para 20 turismos y lavadero de coches.
- La superficie dedicada a la zona de acampada estará delimitada mediante arbolado

5.3.- VIALES DE CIRCULACIÓN.-

La anchura mínima de los viales será de 3'5 metros en los de un solo sentido, y de 5 metros en los de doble sentido. En cualquier caso, la anchura de viales y los radios de curvatura para el acceso y tránsito de vehículos y caravanas asegurará su fluidez.

El firme será duro y facilitará la eliminación y evacuación de las aguas Pluviales, y no desentonará con el paisaje del entorno.

El firme tanto para los viales como para el aparcamiento estará formado por una subbase de 35 cm de espesor de zahorra artificial y una base o capa de rodadura de 5 cm de espesor de mezcla bituminosa.

5.4.- SUPERFICIES Y SERVICIOS

A continuación se expresa la relación de instalaciones del campamento de turismo de Burriana que será de 1ª categoría. Además se justifica el cumplimiento de la normativa de campamento de turismos.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE CAMPAMENTO DE TURISMO	
1. SERVICIOS GENERALES	
A. SUPERFICIE TOTAL DEL CAMPAMENTO	SUPERFICIE
POL. 36- Parc. 65	10.789,00 m ²
POL. 36- Parc. 75	9.674,00 m ²
SUPERFICIE TOTAL CAMPAMENTO	20.463,00 m²

B. SUPERFICIE E IDENTIFICACIÓN DE SERVICIOS DE USO COMÚN PARA CAMPING DE 1ª CATEGORIA	
BAR-RESTAURANTE	200,00 m ²
SUPERMERCADO	150,00 m ²
VENTA PRENSA DIARIA	10,00 m ²
BIBLIOTECA	50,00 m ²
PETANCA	60,00 m ²
PISCINA ADULTOS Y NIÑOS	500,00 m ²
INSTALACIONES DEPORTIVAS POLIVALENTES	200,00 m ²
PARQUE INFANTIL	100,00 m ²
LAVADORAS AUTOMATICAS	30,00 m ²
UTILIZACIÓN SECADORAS Y PLANCHAS	30,00 m ²
CLUB SOCIAL	40,00 m ²
CLUB INFANTIL	30,00 m ²
PROGRAMA DE ANIMACIÓN	50,00 m ²

GIMNASIO	70,00 m2
PELUQUERIA	30,00 m2
SALA DE CURAS CON BOTIQUÍN	30,00 m2
ESTACIÓN DE AUTO SERVICIO PARA AUTOCARAVANAS	80,00 m2
APARCAMIENTO PARA VEHICULOS.	250,00 m2
LAVADERO DE COCHES	25,00 m2
TOTAL SUPERFICIES SERVICIOS USO COMÚN	1.935,00 m2

C. SUPERFICIE DE ACAMPADA	SUPERFICIE
Superficie destinada a cabañas, bungalow o mobil-home	4.421,31 m2
Superficie destinada a caravanas	3.851,70 m2
Superficie sin parcelar destinada a acampada libre con tiendas tipo canadiense	640,11 m2
SUPERFICIE TOTAL DESTINADA A ZONA DE ACAMPADA	8.913,12 m2

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE CAMPAMENTOS DE TURISMO

- Superficie de acampada ≤ 75% Superficie del camping	
Superficie total camping	20.463 m2
75% superficie total camping	15.347,25 m2
Superficie total zona de acampada	8.913,12 m2

$$S_{total\ acampada} = 43,5\% S_{total\ del\ camping} < 75\% S_{total\ camping}$$

- Se podrá dejar opcionalmente hasta un 25% de la superficie total de acampada para acampada libre

Superficie total zona de acampada	8.913,12 m2
Superficie acampada libre	640,11 m2

$$Sup.\ acampada\ libre = 7,18\% S_{total\ acampada} < 25\% S_{total\ acampada}$$

- Se podrá destinar hasta un 50% de la zona de acampada a la instalación en parcelas debidamente delimitadas, de unidades tipo bungalow, cabaña o mobil-home

Superficie total zona de acampada	8.913,12 m2
Superficie destinada a cabañas, bungalow o mobil-home	4.421,31 m2

$$Sup.\ cabañas,\ bungalow\ o\ mobil-home = 49,6\% S_{total\ acampada} < 50\% S_{total\ acampada}$$

2. SERVICIOS SANITARIOS PARA CAMPING DE 1ª CATEGORÍA

LAVABOS POR PAR. DE ACAMPADA INDEP. SEÑORA Y CABALLERO	1 DE CADA CADA 7 PARCELAS	21
LAVABOS EN CABINAS INDIVIDUALES	1 CADA 100 PARCELAS	2
W.C. POR PARCELA INDEP. SEÑORA Y CABALLERO	1 DE CADA CADA 7 PARCELAS	21
DUCHAS POR PAR. INDEP. SEÑORA Y CABALLERO	1 CADA 10 PARCELAS.	15
FREGADEROS	1 CADA 11 PARCELAS	13
LAVADEROS	1 CADA 20 PARCELAS	8
BAÑERAS Y VESTIDOR PARA BEBES		2
SERVICIOS MINUSVALIDOS.		2

- Los fregaderos, lavaderos, duchas y lavabos dispondrán de agua caliente
- Habrá toma eléctrica junto a los lavabos
- El 15% de las parcelas tendrán dotación de suministro de agua y desagüe
- El 50% de los lavabos tendrá separaciones laterales individuales
- El 100% de las duchas serán con puerta
- El 50% de las cabinas de ducha tendrán separación para la ropa
- Los servicios sanitarios generales dispondrán de calefacción

No será necesario asistencia médica concertada dado que el campamento de turismo se encuentra próximo al centro de salud de Burriana. En el campamento habrá información detallada sobre las prestaciones del mismo.

La parcela exigible para esta actuación en el suelo no urbanizable es como mínimo de media hectárea, en este caso la superficie de la parcela es de 20.463 m² (aproximadamente 2,04 Ha). El diseño realizado para el sector prevé dejar el 28,09% de su superficie libre de edificación.

Todas las edificaciones, tanto las destinadas a servicios generales de primera categoría como a servicios sanitarios serán de una planta sobre rasante, siendo la altura máxima de la edificación de 3,5 m, por lo que el volumen total sobre rasante es de 3.979,5 m³.

Las distancias mínimas a lindes y caminos de las distintas instalaciones son:

INSTALACIONES	DISTANCIAS A EJES CAMINOS	DISTANCIAS A LINDES
EDIFICIO PRINCIPAL	15,32	11,68
ASEOS COMUNES	36,54	32,94
ASEOS COMUNES	56,28	52,88

La capacidad estimada de alojamiento del camping se determina en razón a un promedio de tres personas por cada parcela existente. A la superficie no parcelada se le aplicará el índice de capacidad que por m2 cuadrado resulte de la parte parcelada.

CAPACIDAD ESTIMADA: 3 personas por parcela + (Sup: sin parcelar * personas por m2 parcelado)/ superficie parcelada.

CALCULO ESTIMADO DE PARCELAS	SUPERFICIE
CABAÑAS	
24,00 parcelas de 87,00 m2 aprox.	2.110,25
24,00 parcelas de 94,00 m2 aprox	2.311,06
48,00 PARCELAS PARA CABAÑAS	4.421,31
95,00 PARCELAS DE 40 M2 aprox PARA CANADIENSES Y CARAVANAS.	3.851,70
SUPERFICIE TOTAL ZONA PARCELADA	8.273,01
Capacidad estimada para la zona parcelada= $(48,00+95,00)*3=429,00$ personas	
SUPERFICIE SIN PARCELAR DE ACAMPADA LIBRE	640,11
Capacidad estimada para zona sin parcelar = $(429,00*640,11)/8.273,01=33,19$	
CAPACIDAD en personas	463,00

A continuación se adjunta la tabla de aprovechamiento urbanístico en la que se indica la superficie catastral, el número y características de los edificios, las características de las instalaciones complementarias, la superficie y características del viario interno y de la zona de aparcamientos y la superficie que queda libre de instalaciones y de edificaciones.