



Espedientea: 3HI-005/19-P08
DONOSTIA
Igeldoko mendian dagoen
06485A landa-lursaila babes-
teko Plan Berezia

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AU-
TONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTO-
LAMENDURAKO BATZORDEAREN
GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA
ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza
Plangintzaren Atalak martxoaren 12an
izandako 1/2019 bilkuran, besteak beste,
honako erabaki hauek hartu zituztela, aho
batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten
bertaratutakoek:

“I.- Lurralde-antolamenduaren arloan:

Aldeko txostena ematea Donostiako Igel-
doko mendian kokaturik dagoen 06485A
landa-lursailaren zatian babesteko Plan
Berezinari dagokionez, ondoren aipatzen
den araudiari jarraiki lotesleak diren al-
derdien gainean: Lurzoruari eta Hirigin-
tzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal He-
rriko Lurraldearen Antolamendurako
4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko
Erakunde Erkideen eta Lurralde Histori-
koetako Foru Erakundeen arteko Harre-
manen gaineko Legea aldatzen duen
5/1993 Legea.

II. Espediente hau behin betiko onartzeko,
eskumena duen organoari honako hauek
emandako txostenak bidaltzea URA-Uraren
Euskal Agentzia (I. eranskina) eta Gipuz-
koako Foru Aldundiaren Lurralde Antola-
menduaren Zuzendaritza (II. Eranskina).
Ziurtagiri honekin batera doaz.”

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau
egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi
baino lehen, Vitoria-Gasteizen, 2019ko
martxoaren 12an.

Expediente: 3HI-005/19-P08
SAN SEBASTIÁN.
Plan Especial de protección de
la parcela rústica 06485A ubica-
da en el monte Igeldo

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO
DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBA-
NÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS
VASCO.

CERTIFICO que en la Sesión 1/2019 de la
Sección de Planeamiento Urbanístico de
Gipuzkoa celebrada el día 12 de marzo, se
adoptó, entre otros, por unanimidad de los
asistentes que conformaban la mayoría
absoluta de sus miembros, los siguientes
acuerdos:

“I. En materia de Ordenación Territorial:

Informar favorablemente el Plan Especial
de protección de parte de la parcela rús-
tica 06485A ubicada en el monte Igeldo
de San Sebastián, en relación con los
aspectos cuyo carácter de informe es
vinculante, de acuerdo con lo señalado
en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo;
en la Ley 4/1990 de Ordenación del Terri-
torio del País Vasco; y en la Ley 5/1993
de Modificación de la Ley de Relaciones
entre las Instituciones Comunes de la
Comunidad Autónoma y los Órganos Fo-
rales de los Territorios Históricos.

II. Remitir al órgano competente para la
aprobación definitiva del expediente los in-
formes emitidos por URA-Agencia Vasca
del Agua (Anexo I) y por la Dirección de
Ordenación del Territorio de la Diputación
Foral de Gipuzkoa (Anexo II), que se
acompañan a la presente certificación.”

Y para que así conste, expido y firmo, con
anterioridad a la aprobación del acta co-
rrespondiente a esta Sesión, en Vitoria-
Gasteiz, a 12 de marzo de 2019.

IDAZKARIA/EL SECRETARIO

Izpta./Fdo.: Tomás Orallo Quiroga



PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN EN PARTE DE LA PARCELA RÚSTICA 06485A UBICADA EN EL MONTE IGELDO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN.

N/ Ref.: IAU-2019-0045
S/. Ref.: 3HI-005/19-P08

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 5 de febrero de 2019 esta Agencia ha tenido conocimiento de la entrada, en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV), de la documentación correspondiente al Plan Especial de Protección y Conservación en parte de la parcela rústica 06485a ubicada en el Monte Igeldo de Donostia.

2. AMBITO Y OBJETO

El objeto del presente Plan Especial de Protección y Conservación es la ordenación pormenorizada del ámbito de suelo no urbanizable ubicado en parte de la parcela 06485a ubicada en el Monte Igeldo de San Sebastián, con el objetivo de regular la implantación de una nueva atracción de tirolinas en el Parque de Atracciones de Igeldo.

El espacio objeto del Plan Especial se encuentra en un terreno ubicado en la zona alta del monte Igeldo, en el límite sur del acceso al recinto del Parque de Atracciones y limitado por el vallado de cierre del perímetro, ocupando una superficie 10.860 m².

3. CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LAS MATERIAS DE AGUAS

Todo el ámbito de la propuesta se encuentra en la zona de cumbrera del monte Igeldo, en zona no inundable y fuera de las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de policía del dominio público hidráulico.

Asimismo, las propuestas del Plan, según se indica en la documentación, no precisan de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, siendo suficientes las existentes en el Parque de Atracciones de Igeldo, donde se encuadra esta nueva atracción.



Nahi izanaz gero, J0D0Z-T1GVN-CM3W bilagailus erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egotza elektronikoko honetan: <http://euskadi.eus/localizador>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T1GVN-CM3W en la sede electrónica <http://euskadi.eus/localizador>

Orio 1-3 01010 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 – F: 945: 01 17 01 – www.uragantzia.eus



4. PROPUESTA DE INFORME

Analizada la documentación presentada, esta Agencia no encuentra aspectos que afecten a su competencia y, por lo tanto, no presenta objeción alguna. Por ello, a los efectos de la tramitación de este expediente, se ha de entender este informe como favorable al "*Plan Especial de Protección y Conservación en parte de la parcela rústica 06485a ubicada en el Monte Igeldo de Donostia*".

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurkeztu den dokumentazioa aztertu ondoren, Uraren Euskal Agentziaren eskumenetan eragina izan dezakeen alderdirik ez da aurkitu; beraz, Agentzia honek ez du eragozpenik jartzen. Hori guztia ikusita, espediente hau izapidetzeko xedez, aldeko txosten-proposamena egiten du "*Igeldo mendian kokatutako 06485A landa partzelaren parte bat babesteko Plan Berezia*"-ei dagokionez.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

José Ignacio Arrieta Pérez (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación*)
Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)
José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)



2019 OTS.
FEB. 28



3HI-005/19-P08

ASUNTO : PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN EN PARTE DE LA PARCELA RÚSTICA 06485A UBICADA EN EL MONTE IGUELDO DE DONOSTIA.

MUNICIPIO: DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN.

1.- ANTECEDENTES.

1.1.-Objeto del Plan.

Se da entrada con fecha 13 de febrero de 2019 a la documentación técnica y administrativa correspondiente al plan mencionado en el encabezamiento, remitida¹ por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (C.O.T.P.V.), para su conocimiento y en su caso emisión del informe que se estime conveniente por parte de esta D.F.

Se trata de un Plan Especial que tiene por objeto fundamental la implantación de un Parque de Aventuras en los Árboles (tirolinas) contiguo al Parque de Atracciones del Monte Igueldo, sobre una parcela de suelo actualmente clasificado como no urbanizable. El promotor de la instalación es Adolfo Muriel, propietario del asador Alaia ubicado justo en el límite Este de la citada parcela.

1.2.-Tramitación Municipal.

12/01/18: Solicitud por parte del Ayuntamiento al Gobierno Vasco para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan.

08/06/18: Resolución de la Dirección General Ambiental del G.V. por la que se formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial.

Otros Informes emitidos por las distintas administraciones sectoriales:

- Dirección General de Telecomunicaciones (19/02/2018; favorable, sin condiciones).
- Agencia Estatal de Seguridad Aérea (20/02/2018; favorable, sin condiciones).
- Dirección General de Aviación Civil (24/05/2018; favorable, con condiciones).

20/11/18: Aprobación inicial (con condiciones)/doc. Enero de 2018.

1.3.-Documentación.

El proyecto de Plan Especial ha sido redactado por los arquitectos Cristina Burgos y Borja Izaskun.

¹ De acuerdo a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en aquellos municipios con población superior a 3.000 habitantes, la competencia para la aprobación definitiva de los planes especiales corresponde a los Ayuntamientos. Asimismo, conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 97, "los planes especiales regulados en esta ley que afecten a suelo no urbanizable se someterán a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco".



3HI-005/19-P08

El documento aprobado inicialmente consta de una Memoria Informativa y Justificativa, Planos de Información y Ordenación, Normas Urbanísticas de Desarrollo, Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, Informe de Sostenibilidad Económica, y Estudio de Impacto de Género, e Informe de impacto Socio-Lingüístico.

Asimismo se ha elaborado un Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Especial, de fecha Enero 2018, que ha sido elaborado por Mirandaola Servicios Medioambientales S.L.

2.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

2.1.-Introducción/Descripción

El objeto del Plan Especial no es otro que posibilitar la implantación de un parque de tirolinas en un ámbito de 10.860 m² contiguo al Parque de Atracciones del Monte Igueldo, en la "trasera" del Asador Alaia. Si bien la propuesta en la práctica cabría entenderse como una ampliación del citado parque, la iniciativa parece recaer en el propietario del citado asador.

Dicho ámbito forma parte de la parcela rústica 485 del Polígono 6 de Igeldo (de 28.656 m²) y se encuentra calificado en el vigente PGOU como zona "D.10 Rural de Protección Especial", siendo limítrofe con el área urbana A.U. AO.15 "Parque de Atracciones". Es de aplicación para el ámbito asimismo el condicionante superpuesto C.6 Ámbitos de Protección Paisajística.

El terreno conforma un pinar cubierto de maleza, inmerso en una masa forestal mayor, en su mayoría compuesta de pinus radiata, con ejemplares también de sotobosque de laureles, acebos, robles y madroños.

La instalación del conjunto requiere la tala de aproximadamente 21 árboles, todos ellos pinos, salvo dos ejemplares autóctonos, una acacia y un laurel. La habilitación se apoyará básicamente en los árboles, con pequeñas plataformas de madera, sujetas a los árboles por presión, unidas entre sí mediante cables de acero, cuerdas de nylon, etc. Los recorridos se encontrarán suspendidos a una altura comprendida entre 2,8 y 3,5 metros. Prevé disponer asimismo de una caseta prefabricada de madera, de una planta y 30 m² de ocupación, sin servicios de electricidad ni agua, que sirva como elemento auxiliar de la explotación (botiquín, guarda de materiales para la práctica de la actividad, cuarto de monitores, etc.).

No se prevé ninguna intervención en relación a accesos, aparcamientos, y otros servicios (aseos, etc.), ya que utilizará los actualmente existentes para el asador Alaia y el resto del parque de atracciones de Igueldo.

2.2.-Valoración del documento.

De acuerdo al vigente PGOU de Donostia, la actividad de parque de atracciones se correspondería con un uso de actividad económica, en su modalidad terciario/recreativo (artículo 9 de las NN.UU.).



3HI-005/19-P08

Su implantación por tanto habrá de requerir 1) la justificación de su “necesidad de ubicación en el medio rural por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico”, y 2) la concreta “declaración de interés público” por parte de esta Diputación Foral, previo trámite de información pública de veinte días (artículo 28.5 de la Ley 2/2006, y artículo 4 del Decreto 105/2008).

1) Necesidad de ubicación en el medio rural por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico:

Quedando en este caso justificada la necesidad de ubicación de la actividad en el medio rural, procedería comprobar a continuación el encaje o conformidad de la propuesta con lo establecido en el planeamiento urbanístico y/o territorial vigente.

- DOT: de acuerdo a la Matriz para la Ordenación del Medio Físico, el uso recreativo intensivo resulta ser un uso prohibido con carácter general en la categoría de “Especial Protección”. No obstante, y aun siendo cierto que el epígrafe 6.5 del Capítulo 8 señala que el planeamiento de desarrollo (entre otros, los planes generales) “podrá establecer una regulación más específica de los usos y actividades en cada una de las Categorías de Ordenación, teniendo siempre en consideración lo regulado con carácter general en las DOT”, no lo es menos que las DOT abogan claramente por una regulación claramente restrictiva y proteccionista de dicha categoría de suelo.
- PTP A.F. de Donostialdea: el ámbito del Plan Especial queda incluido dentro del denominado “Parque Rural Periurbano de Mendizorrotz-Igeldo”. Éste y otros siete parques rurales periurbanos, se conciben como “áreas prioritarias para la expansión recreativa urbana sobre el medio rural exterior próximo, compatibilizando la presencia de las actividades e instalaciones de carácter lúdico con la conservación del medio natural, los correderos ecológicos, la preservación de sus valores ambientales y paisajísticos, y la consolidación y potenciación de las actividades del sector primario compatibles con el medio circundante”. Cada parque debe ser regulado previa la aprobación de un Plan Especial de Ordenación. Teniendo en cuenta esta previsión, no parece razonable que en tanto en cuando no se aborde la formulación y aprobación del citado plan de Mendizorrotz-Igeldo, se opte sin embargo por implantar este uso no rural (terciario-recreativo) en una zona que el propio PGOU califica como D.10 “Especial Protección”.

Por otro lado, el ámbito del Plan Especial forma parte también del Catálogo del Paisaje “Donostialdea-Bajo Bidasoa”, recientemente elaborado. No obstante las determinaciones para esta Unidad del Paisaje, denominada U.P. AC.1 Mendizorrotz-Costa de Igeldo, no han sido todavía incorporadas hasta el momento al PTP del A.F. de Donostialdea (modificación pendiente de aprobación inicial), por lo que no resultarían de aplicación.

- PGOU de Donostia: de acuerdo a lo establecido en el artículo 17 de las NN.UU. (Régimen General de Edificación, uso, y dominio de la zona global D.10 “Rural de Especial Protección”), cabe entender que los únicos usos terciarios a implantar en dicha zona (entre los que no se encuentran expresamente los terciarios-recreativos), habrán de serlo exclusivamente en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor del PGOU y consolidados en éste, por supuesto siempre que su implantación en el medio rural oportuna y se justifique por motivos de interés público.



3HI-005/19-P08

Por otro lado, en ese mismo artículo, el régimen de edificación previsto para las zonas D.10 solo contempla la construcción de nuevas edificaciones y/o la ampliación de otras preexistentes, exclusivamente en el supuesto de que estén vinculadas a explotaciones agrarias comunes preexistentes con anterioridad a la aprobación de este Plan.

Aún más, de acuerdo con el artículo 80 de las citadas NN.UU. (Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización), epígrafe 3, además de exigir la aportación de una parcela mínima de 20.000 m², no se autoriza la implantación de usos de equipamiento comunitario y usos terciarios en condiciones que requieran o no la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos, salvo que dichos usos resulten compatibles con las previsiones establecidas en las disposiciones legales, planes, y proyectos específicos vigentes en esta tipología de zona, condición ésta que no se da en el ámbito del Plan Especial (no cabe entender que el PTS Agroforestal, en un suelo que además categoriza como forestal, prevalezca en sus determinaciones sobre un suelo de "especial protección" así calificado por el propio PGOU, lo que llevaría a "rebajar" injustificadamente las exigencias de éste).

En consecuencia, cabe poner en entredicho la conformidad del presente Plan Especial con el vigente PGOU, pudiéndose entender que la actual regulación de las zonas D.10 en el PGOU es notablemente restrictiva, no permitiendo la construcción de nuevas edificaciones destinadas a usos de equipamiento o terciario, ni tampoco expresamente la implantación de usos terciarios en su modalidad recreativa.

2) Interés Público de la actividad:

Llegado el momento, en relación a la declaración expresa por parte de la D.F. del "interés público" de la actividad cuya implantación pretende regular el presente Plan Especial, habrá que estar a lo establecido en el ya citado artículo 28.5 de la Ley 2/2006 y 4 del Decreto 105/2008, amén de la jurisprudencia de aplicación al respecto.

En Donostia-San Sebastián, a 8 de Marzo de 2019

El Arquitecto Jefe de la Sección Técnica

El Jefe del Servicio de Planificación Territorial

Fdo: Mikel Uriol Zarauz

Fdo: Joseba Larzabal Goizueta

El Director de Ordenación del Territorio

Vº Bº

Fdo. Miguel Angel Crespo Rico