

**PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN Y
CONSERVACIÓN DEL MONTE ULIA**

**DOCUMENTO B.
ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE
LA EJECUCIÓN**

Marzo 2019

DOCUMENTO A. MEMORIA
DOCUMENTO B. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO C. NORMAS DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO D. ESTUDIO ECONÓMICO
DOCUMENTO E. PLANOS
DOCUMENTO F. NECESIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
DOCUMENTO G. PATRIMONIO EDIFICADO
DOCUMENTO H. RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO B. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Índice

B.1. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	1
B.2. PRIORIDADES EN LA GESTIÓN DE LAS PROPUESTAS.....	2
B.3. ÁMBITOS DE EXPROPIACION.....	3
B.4. ACUERDOS VOLUNTARIOS	5
B.5. CONDICIONES REGULADORAS DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE USO Y EDIFICACIÓN Y DE LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.....	6

B.1. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Para la ejecución de las propuestas se requiere la previa aprobación del Plan Especial, que será el instrumento donde se concretan las propuestas de actuación.

La gestión de dichas propuestas de actuación puede llevar consigo la actuación directa, por existir desde el principio la disponibilidad de los suelos o bien la iniciación, cuando sea necesario, de expedientes administrativos que permitan la disponibilidad de los terrenos en los términos que más adelante se explicarán.

B.2. PRIORIDADES EN LA GESTIÓN DE LAS PROPUESTAS

Teniendo en cuenta que son numerosas las propuestas que se concretan en el presente Plan Especial (27 acciones) se ha entendido necesario la formalización de un orden de prioridades que contenga el interés de ambos municipios frente a la variedad de acciones, lo que justifica que sean éstas las propuestas sobre las que se deba pensar en actuar con carácter estratégico.

Como ya se ha establecido en el documento *A.4 Plan de Acción* se han definido tres niveles de prioridad: alta, media y baja. Adicionalmente, en ese mismo documento, se han señalado unos plazos previstos para llevar a cabo la totalidad de las acciones propuestas.

B.3. ÁMBITOS DE EXPROPIACION

Dentro de las propuestas propias de la gestión se ha entendido oportuno la fijación de ámbitos de expropiación para la consecución de los fines recogidos en el Plan Especial (Acción A.2 del Documento A.4 Plan de Acción).

Pese a que la normativa aprobada en este Plan Especial obligará a los dueños de las parcelas actualmente de titularidad privada a llevar a cabo una gestión de las mismas acorde con los objetivos de conservación y protección del ámbito, la expropiación o adquisición de terrenos por parte de los Ayuntamientos garantizará que no se actúe contra los valores del mismo, al tiempo que facilitará la puesta en marcha actuaciones de mejora ambiental.

Por otra parte, el PGOU de Donostia-San Sebastián establece como objetivo que la superficie de suelo público en Ulia sea al menos del 50% del ámbito. También las NNSS de Pasaia citan la necesidad de adquirir terrenos susceptibles de ser preservados o protegidos.

Actualmente el 21,98 % del ámbito es suelo público, por lo que se propone la adquisición de una serie de parcelas con las que se cumpla este objetivo.

Se han considerado los siguientes criterios para la selección de las parcelas:

- Parcelas en las que no existen edificaciones.
- Presencia de elementos naturales de interés.
- Parcelas que permitan llevar a cabo alguna acción de recuperación ambiental emblemática.
- Terrenos en los que se prevé algún tipo de dotación o equipamiento público como por ejemplo el Parque en el entorno del depósito de Bidebieta según se recoge en el PGOU de Donostia-San Sebastián.
- Terrenos localizados en aquellas zonas donde el límite entre ciudad y medio natural resulta más difuso, por lo que se encuentran sometidos a mayores presiones e impactos al tiempo que muestran un elevado potencial para alcanzar un estado de conservación favorable de sus valores ambientales y posibilitar la conexión con otros espacios naturales cercanos.
- Parcelas situadas junto a otras parcelas de titularidad pública.

Teniendo en cuenta la situación actual de la propiedad del suelo del ámbito, se propone la adquisición, de las parcelas señaladas en el plano G.01 Condiciones de gestión y ejecución (suman un 33,09 % de la superficie del ámbito) en el cual se agrupan en función del criterio de mayor peso en cada caso: presencia de elementos naturales de interés, área de huertas, eje estructural-corredor verde y conjunto de interés paisajístico. No obstante, hay que tener en cuenta que aquellas parcelas propuestas para su adquisición por la presencia de elementos naturales de interés y situadas en la ladera norte, no presentan actualmente una amenaza clara o inminente, siendo el objeto de su adquisición garantizar su protección y/o su mejora ambiental.

Para la formalización de dichas expropiaciones será necesaria la tramitación de los correspondientes expedientes expropiatorios, con base en el presente Plan Especial. Corresponderá, en primera instancia, a los Ayuntamientos de Pasaia y Donostia-San Sebastián la iniciativa de dichos expedientes. Subsidiariamente, podrá tomar la iniciativa cualquier Administración con competencia sectorial en el ámbito y siempre en el marco de sus competencias.

La fijación de las cantidades, así como de la relación concreta de bienes y derechos serán las que resulten del expediente expropiatorio, debiendo determinarse en el curso de ese expediente los responsables de su financiación.

B.4. ACUERDOS VOLUNTARIOS

El Plan Especial tiene la voluntad de alcanzar los acuerdos voluntarios que sean necesarios para la consecución de algunos objetivos establecidos en el Plan Especial. Por esta razón prioriza este tipo de herramientas para la gestión y ejecución de las actuaciones.

Una de las posibles herramientas a utilizar para alcanzar acuerdos voluntarios es la denominada 'custodia del territorio'. Se trata de una herramienta de gestión del territorio que nace con el objetivo de colaborar con otras herramientas de gestión ya existentes en la conservación de la biodiversidad, el patrimonio cultural y el paisaje en lugares concretos.

Este sistema de gestión del territorio cuenta, básicamente, con dos actores principales: los propietarios de los terrenos (que pueden ser públicos o privados) y las denominadas Entidades de Custodia del Territorio (organizaciones sin ánimo de lucro con conocimientos técnicos en materia ambiental).

Entre estas dos partes se constituye el denominado Acuerdo de Custodia del Territorio, un pacto voluntario entre los dos actores que establece una serie de compromisos con el fin de mejorar o conservar el medio natural del terreno o parte del terreno del propietario.

El concepto de custodia del territorio tiene un carácter flexible y dinámico. A pesar de la diversidad de técnicas e instrumentos, algunas características y actores son comunes al conjunto:

- Promotores: se conocen como Entidades de Custodia. En un acuerdo de custodia siempre existirá un promotor que será una entidad privada (ONG, asociación o fundación) o pública (Ayuntamiento, Mancomunidad, Comunidad Autónoma).
- Propietarios: son los dueños de la propiedad con los que se fijarán las condiciones de conservación, gestión y protección.
- Carácter voluntario: el acuerdo que promueve tanto la entidad como el propietario debe ser, necesariamente, voluntario, negociado y aceptado por ambas partes.
- Coparticipación: el modelo de custodia es coparticipado entre el propietario o propietarios y la entidad de custodia a través de un acuerdo ligero y de seguimiento regular denominado acuerdo de custodia.

La custodia del territorio es, por tanto, una estrategia de conservación ejecutable a través de una serie de instrumentos jurídicos y de incentivos fiscales y de mecenazgo.

Es fundamental respetar dos premisas básicas; en primer lugar, la custodia del territorio debe armonizar de manera adecuada los usos y rendimientos de la finca a la conservación de sus valores naturales; en segundo lugar, el propietario debe percibir un beneficio que compense el esfuerzo realizado. Este beneficio puede ser de tipo material o inmaterial.

B.5. CONDICIONES REGULADORAS DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE USO Y EDIFICACIÓN Y DE LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el respectivo planeamiento general, y dentro de éste en la Normativa Urbanística.

La concesión de licencias, bien de uso bien de edificaciones permitidas, requerirá que dichas implantaciones tengan resueltas las necesarias redes de servicios que garanticen el servicio al uso que se pretende implantar, siempre que éste lo requiera y siempre que lo permita la normativa del presente Plan Especial.

Específicamente, de forma previa al inicio de las obras de construcción de nuevas edificaciones se deberá obtener la autorización de vertido, que deberá ser tramitada ante la Agencia Vasca del Agua.

Además deberá estudiarse con carácter complementario la necesidad de adecuación o, en su caso, apertura de los accesos necesarios, todo ello en el contexto del Plan Especial cuyo objetivo es la protección y conservación del territorio a ordenar.

En todos los casos se exigirá, cuando fuese necesario para no desvirtuar los objetivos que persigue el plan, la adopción de medidas ambientales complementarias que garanticen la minimización de los impactos por la implantación de los usos permitidos.

Asimismo, durante la ejecución de las obras necesarias para la implantación de los usos se podrán solicitar todas aquellas medidas ambientales provisionales que garanticen una adecuada evolución de las obras necesarias, en lo referente a los impactos que la misma pueda tener durante su ejecución.

Previamente a la concesión de licencias de primera utilización y consiguiente puesta en marcha de las instalaciones o edificaciones permitidas en el Plan Especial se comprobará el cumplimiento de dichas condiciones.