

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

Documento "A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA"  
Documento "B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO"  
Documento "C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA"  
Documento "D. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA"  
Documento "E. ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO"  
Documento "F. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN"

ENERO 2018

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

Documento "A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA"  
Documento "B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO"  
Documento "C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA"  
Documento "D. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA"  
Documento "E. ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO"  
Documento "F. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN"

ENERO 2018

**EQUIPO REDACTOR:**

Borja Izaskun Achútegui, Arquitecto.  
Cristina Burgos Villanueva, Arquitecto.

**COLABORADORES:**

Dorleta Olabide Huelga, Lda. Ciencias Químicas

**Documento “A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA”**



**ÍNDICE:**

**Pág.:**

**DOCUMENTO “A. MEMORIA”**

<b>1. INTRODUCCIÓN.</b>	<b>7</b>
1.1 Objeto y antecedentes del plan	7
1.2 Marco legislativo vigente	7
1.3 Descripción de la actividad prevista y la actuación prevista para el desarrollo de la actividad	11
1.4 Metodología de la redacción del Plan Especial de Protección y Conservación	17
<b>2. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO</b>	<b>18</b>
2.1 Descripción del territorio. Edificación e infraestructuras existentes	18
2.2 Características geotécnicas del Ámbito	19
2.3 Delimitación y propiedad del suelo	19
2.4 Patrimonio urbanístico de interés cultural existente	19
2.5 Suelos potencialmente contaminados	19
<b>3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA PARA SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>20</b>
<b>4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA</b>	<b>49</b>
<b>5. TRAMITACIÓN</b>	<b>50</b>
<b>6. CRITERIOS Y OBJETIVOS</b>	<b>51</b>
<b>7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</b>	<b>52</b>
7.1 Descripción general	52
7.2 El programa de usos de actividades económicas	52
7.3 La red viaria	52
7.4 El sistema de dotaciones y equipamientos locales	52
7.5 Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos	53
<b>8. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL</b>	<b>54</b>
<b>9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS, PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS ESTABLECIDAS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL DE APLICACIÓN</b>	<b>55</b>
<b>10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DIFERENTES PLANES TERRITORIALES SECTORIALES DE APLICACIÓN</b>	<b>57</b>
10.1 Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral	57
10.2 Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) en Su Vertiente Cantábrica (22 de diciembre de 1998) y su modificación (12 de diciembre de 2013)	62
10.3 Plan Territorial Agroforestal	63

10.4 Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica.....	73
10.5 Plan Territorial Sectorial de las Zonas Húmedas de la CAPV .....	74
10.6 Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales .....	75
10.6 Plan Territorial Sectorial de las Vías Ciclistas de Gipuzkoa .....	76
11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA FORAL 7/2006 DE 20 DE OCTUBRE DE MONTES DE GIPUZKOA .....	77
12. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LAS DIRECCIONES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (DOT) .....	79
13. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL (PTP) DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (DE DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA) .....	80
14. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN .....	85
14.1 Condiciones generales de asignación de la edificabilidad.....	85
14.2 Condiciones generales de gestión y ejecución .....	85
14.3 Ejecución de la urbanización.....	85
14.4 Mantenimiento y conservación de la urbanización .....	85
14.5 Ejercicio de la facultad de edificar .....	86
ANEXO “I” SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN .....	87
ANEXO “II” JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD .....	92
ANEXO “III” DOCUMENTO COMPLEMENTARIO JUSTIFICATIVO DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA INTERVENCIÓN .....	96
ANEXO “IV” ESTUDIO GEOTÉCNICO DEL ÁMBITO.....	98
ANEXO “V” ESTUDIO HIDRÁULICO DEL ÁMBITO .....	100
<u>DOCUMENTO “B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO” .....</u>	<u>102</u>
<u>DOCUMENTO “C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA” .....</u>	<u>121</u>
<u>DOCUMENTO “D. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA” .....</u>	<u>125</u>
<u>DOCUMENTO “E. ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO” .....</u>	<u>130</u>
<u>DOCUMENTO “F. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN” .....</u>	<u>132</u>

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES DEL PLAN

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 tras el Asador Alaia en el Monte Igueldo de San Sebastián, con el objetivo de regular la implantación de una nueva atracción de tirolinas en el Parque de Atracciones de Igueldo.

La normativa urbanística vigente en San Sebastián es el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, que cuenta con aprobación definitiva acordada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de junio de 2010.

En atención al objetivo de fomento o interés público, previsto por el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, la promoción de la dotación de un parque de tirolinas en el parque de atracciones Monte Igueldo, se inicia desde la iniciativa a nivel particular de Adolfo Muriel.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián clasifica el ámbito como Suelo No Urbanizable, en zona global *D.10 – Rural de protección especial*. Además, se encuentra afectado por el condicionante superpuesto *C.6 - Ámbitos de protección paisajística*.

El Plan Especial de Protección y Conservación debe adecuarse a la legislación urbanística de aplicación: la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y, en particular, a las determinaciones de su artículo 72. *Plan especial de protección y conservación*.

El objetivo de la ejecución del ámbito es la creación de una instalación de interés público de un parque de tirolinas dentro del parque de atracciones de Igueldo, con alcance tanto local como supramunicipal, en una localización histórica y estratégica dentro del municipio de San Sebastián.

### 1.2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

El presente Plan Especial de protección y Conservación se formula en el marco legislativo urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, constituido fundamentalmente por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Independientemente de ello, el marco legal urbanístico vigente está también definido por la nueva Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, (modificada por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo) en particular, en materia de valoraciones; y por los textos legales y reglamentos correspondientes no derogados:

El documento se redacta en cualquier caso de acuerdo con las directrices estructurales del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, adecuado a la legislación precitada.

Recientemente ha sido aprobado y publicado el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se estará en cualquier caso a cuanto resulte de la legislación sobrevenida que se apruebe en relación con la materia, en particular, en desarrollo de la referida Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Además de las anteriores y con aplicación directa en los distintos aspectos del Plan Especial de Protección y Conservación, han sido publicados los siguientes textos legales:

- LEY 2/2014, de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
- Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- 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.

Asimismo, además de a las previsiones contenidas en la normativa urbanística propiamente dicha, también se tienen en cuenta otras disposiciones de diversa índole. Su incidencia, directa o indirecta, en materia de urbanismo, y, por lo tanto, en el cometido propio de todo Plan Especial de Protección y Conservación es incuestionable.

Mención especial merecen a ese respecto las siguientes:

- Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de mayo de 1990.
- Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.
- Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de 30 de junio de 1994, modificada mediante ley de 14 de marzo de 1997, y complementada mediante las disposiciones promovidas en su desarrollo.
- PTP del Área funcional de Donostia / San Sebastián aprobado definitivamente mediante el decreto 121/2016, de 27 de julio.
- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997.
- Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, desarrollada mediante Decreto de 22 de julio de 2003, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, y, de acuerdo con ellos, el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1998).
- Texto refundido de la Ley de Aguas, de 20 de julio de 2001, y demás normativa vigente en la materia.
- Ley 1/2.006, de 23 de junio, de Aguas.
- Estrategia ambiental vasca de desarrollo sostenible 2002-2020, de 4 de junio 2002.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 606/2003, de 23 de mayo.
- Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de 3 de noviembre de 2003.

- Ley 37/2003 del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
- Orden foral de 12 de mayo de 2004, de aprobación del plan de gestión del visón europeo, y otras posibles disposiciones de preservación y gestión de la fauna.
- Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.
- Conjunto de directivas europeas de una u otra naturaleza de aplicación.

En este recorrido, en cualquier caso no exhaustivo, de las disposiciones legales que han de tenerse presentes, hemos de mencionar también las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas mediante Decreto de 11 de febrero de 1997, las cuales se encuentran actualmente en proceso de revisión así como el Decreto 4/2016, de 19 de marzo, de modificación del Decreto por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma de País Vasco, en lo relativo a la cuantificación residencial.

Adicionalmente, deben considerarse en este contexto los Planes Territoriales Sectoriales definitivamente aprobados:

- P.T.S. de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) en su vertiente cantábrica, aprobado definitivamente mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998.
- Modificación del P.T.S de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV en su vertiente cantábrica y mediterránea aprobada definitivamente el 12 de diciembre de 2013.
- P.T.S Agroforestal de la CAPV, aprobado definitivamente el 16 de septiembre de 2014.
- P.T.S. de la energía eólica, aprobado definitivamente el 14 de mayo de 2002.
- P.T.S. de las zonas húmedas de la CAPV, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004.
- P.T.S. de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 2004.
- P.T.S. de infraestructuras de residuos urbanos de Gipuzkoa, aprobado definitivamente el 16 de septiembre de 2009.
- P.T.S. de las Vías Ciclistas de Gipuzkoa, aprobado definitivamente el 5 de junio de 2013.
- P.T.S.de protección y ordenación del litoral de la comunidad autónoma del país vasco aprobado definitivamente mediante el decreto 43/2007, de 13 de marzo.

Además, actualmente se encuentran en proceso de tramitación los siguientes Planes Territoriales Sectoriales:

- P.T.S. de Patrimonio Cultural
- P.T.S. de Suelos para la Promoción Pública de Viviendas

- P.T.S. de Red Intermodal y Logística del Transporte.

Nos referiremos también aquí a algunos otros planes o documentos a considerar tales como el Plan Director del Transporte Sostenible, y el Mapa hidrológico de la CAPV (realizado en desarrollo de la directiva europea 2000/60/CE).

- Ley 1/2.006, de 23 de junio, de Aguas.
- Plan Director del Transporte Sostenible,
- Mapa hidrológico de la CAPV.
- Plan Hidrológico Norte III.

Incuso, existen algunos otros planos o documentos a considerar, tales como:

- Plan Forestal Vasco 1994-2030.
- Estrategia de Biodiversidad de la CAPV 2030
- Red de corredores ecológicos de la CAPV.
- Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo sostenible 2002-2020 y III Programa Marco Ambiental de la CAPV.
- Plan Vasco de Lucha contra el Cambio Climático 2008-2012.
- Directrices para la Utilización Sostenible del Agua de Gipuzkoa.
- Norma Foral 7/2006, de 20 de noviembre de Montes de Gipuzkoa

Finalmente el Consejo de Gobiernos Foral en sesión de 27 de julio de 2016 aprobó definitivamente el Plan Territorial Parcial de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa).

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En ese sentido, también han de entenderse vigentes todas aquellas disposiciones legales no citadas que, directa o indirectamente, inciden en cuestiones afectadas por el Plan General de Ordenación Urbana.

### 1.3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD PREVISTA Y LA ACTUACIÓN PREVISTA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD

#### 1.3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

El parque de Aventura infantil en los árboles como tal se trata de un recinto controlado, donde los participantes pueden realizar un único recorrido lúdico-Deportivo de dificultad muy baja, baja y media en íntimo contacto con el medio ambiente y dentro del parque del denominado Parque de Atracciones del Monte Igueldo en Donostia-San Sebastián. Las diferentes pruebas que integra el recorrido se encuentran suspendidas a una altura media que oscila entre los 280 cm hasta los 350 centímetros, con una media entorno a los 10,00 metros y utilizan los árboles, pinus-silvestris, como soporte para establecer un único recorrido de longitud variable entre varios de estos árboles, enlazándose una prueba tras otra hasta conformar una senda de retos sobre el nivel del suelo, poniendo a prueba su habilidad y equilibrio.

Las pruebas constan de una serie de elementos naturales o artificiales (madera, cuerdas de nylon, cables de acero, etc) que unidos o dispuestos de distintas formas permiten cruzar desde una plataforma dispuesta en el pino de comienzo de la prueba, por los propios medios del participante, hasta la otra plataforma situada en el pino del final de la prueba y donde da comienzo la siguiente. Las plataformas se sujetan a los árboles por presión, por lo que el daño producido es mínimo.

Tal y como se puede observar en las fotografías adjuntas para que los cables no dañen a los árboles se les coloca unos elementos de madera que protegen el árbol y sobre el que se realiza la presión del cable o elemento tensor. A continuación se muestra un ejemplo de un parque de aventuras real de Santander, en el que se puede observar este tipo de protecciones similares a los previstos en la instalación propuesta en el presente documento.



Fotografía: Forestal Park (Parque de aventuras de Santander)



Tal y como se puede observar en las siguientes fotografías, en la actividad propuesta en Igeldo, de manera similar al ejemplo adjunto del Parque de Aventuras de Santander (Forestal Park), las diferentes pruebas que integra el recorrido se encontrarán suspendidas a una altura media que oscilará entre los 280 cm hasta los 350 centímetros. De manera que la afección de la instalación a los árboles es mínima y se integra perfectamente en los mimos



Todas las pruebas cuentan con un sistema de seguridad conocido como línea de vida que protege al participante en caso de cualquier incidencia.

Cada reto constituye un juego por sí mismo y la sucesión de varios retos seguidos y en continuidad constituye un circuito o recorrido de similar dificultad, de forma que los circuitos formen varios recorridos dentro del Parque.

Para el diseño de estas instalaciones, aparte del procedimiento de cálculo seguido por el proyectista, se cumplirán todos los requisitos establecidos en la Norma Europea EN 15567, de aplicación a todos los Parques de Aventuras en los Árboles. Estos requisitos atañen a la seguridad en el diseño y durante la construcción de las instalaciones, a la explotación posterior de la actividad del recinto, a la inspección periódica de dichas instalaciones y a los mantenimientos de todos los componentes.

### **1.3.2 NECESIDADES PARA LA IMPLANTACIÓN**

La actuación pretende adecuar el espacio existente en la medida en que sea necesario de acuerdo a los requerimientos técnicos, ambientales, y de seguridad para la construcción y puesta en servicio de lo que hemos denominado Parque de Aventuras en los Árboles. Todas las instalaciones se integrarán de la mejor manera posible en el entorno, minimizando los impactos negativos.



Para ello se procederá a utilizar material natural, listones y plataformas de madera, retos de cuerda, etc... utilizando únicamente el cable de acero para las líneas de vida y equipar los retos, de manera que todos los elementos utilizados faciliten su integración en el entorno.



#### **1.3.2.1 ESTADO INICIAL**

El espacio objeto de la presente actuación se encuentra en un terreno que actualmente está en desuso, ubicado en el límite sur del acceso al recinto del Parque de Atracciones Monte Igueldo y limitado por el vallado de cierre del perímetro. Se caracteriza por encontrarse situado en una zona de relativa reciente implantación (*Pinus Sylvestris*).

En el plano O.01 de emplazamiento se aprecian las dimensiones y distribución de las instalaciones y de los espacios libres de la parcela una vez finalizada la ejecución de las distintas actuaciones.

#### **1.3.2.2 TRAIDA Y ACOMETIDA DE SERVICIOS**

La actividad de tirolinas propiamente, no precisa de acometidas de ningún tipo.

#### **1.3.2.3 ADECUACIÓN DEL ENTORNO**

El espacio en el que se llevara a cabo la actividad será desbrozado respetando las especies autóctonas presentes, en la medida en la que no afecten al recorrido de las tirolinas o instalaciones. Se desbrozara concretamente el sotobosque inmediatamente próximo a los lugares de acceso y realización de las actividades.

Respecto a las labores de tala de ejemplares de arboles que entorpezcan el circuito de tirolinas para una primera fase, se contempla la eliminación de 21 ejemplares, en su mayoría *pinus radiata*. 4 de los cuales están muertos y únicamente 2 de los otros 21 pertenecen a especies autóctonas, que además, poseen una baja talla y edad (una acacia y un laurel). Estas talas no supondrán un impacto o cambio paisajístico de la zona dada la gran densidad de la masa forestal en la que se encuentra la parcela.

El camino de acceso al circuito de tirolinas, será una senda o camino natural que se abrirá al realizar el desbroce y limpieza del sotobosque, por lo que no será preciso realizar ningún tipo acondicionamiento especial, ni se incorporarán materiales externos al terreno natural.

Se aprovechará en la medida de lo posible, la madera, ramas etc... de los árboles talados o desbroces para acondicionar el entorno del circuito por ejemplo como estacas que formen el vallado perimetral, etc..., mimetizando toda actuación precisa en el medio natural en el que se actúe.

#### **1.3.2.4 URBANIZACIÓN Y ACCESOS**

Por las características del nuevo servicio a prestar objeto de la presente actuación, no se considera necesaria la urbanización de su entorno, puesto que la finca en la que se encuentra dentro del recinto del parque de atracciones, dispone de infraestructura, accesos y aparcamientos suficientes.

Asimismo, se considera que dada que la actividad se encuentra incluida dentro de terrenos del parque de atracciones de Igeldo el cual dispone de todo tipo de infraestructuras, ésta se puede considerar como una atracción más de la zona que no va a incrementar de manera significativa la afluencia de personas. Por lo que se considera que todas las infraestructuras existentes son suficientes para esta nueva actividad.

#### **1.3.2.5 CASETA AUXILIAR**

Para la instalación de la actividad de tirolinas se prevé en el futuro la instalación de una caseta de madera en la que se albergará un botiquín de primeros auxilios, algún material de repuesto, como por ejemplo arneses, algún casco, algún extintor de incendios, etc... Caseta que podrá utilizarse por los monitores para descansar en puntualmente o como puesto de vigilancia. Siendo un elemento auxiliar de la actividad.

No se contempla ningún tipo de toma de agua o electricidad en la caseta prefabricada auxiliar de la actividad, que en ningún caso llegara a ocupar una superficie superior a 30 m<sup>2</sup> cuadrados. Caseta que será de madera con un diseño de carácter rural con el objeto de mimetizar la misma en el entorno natural.

La caseta se colocará junto a la instalación de tirolinas y será prefabricada, por lo que se depositará directamente sobre el lugar elegido para su ubicación.

La materialidad de la misma queda definida en las ordenanzas del presente plan. Ésta preservará en todo caso un carácter rural que permita su mimetización con el entorno rural.

#### **1.3.2.6 SERVICIOS SOCIALES Y SANITARIOS**

Para el aseo tanto del personal como de los clientes, dada la inclusión de las instalaciones del parque de aventuras dentro del recinto del Parque de Atracciones del Monte Igeldo, se ha estimado como solución más acertada la de compartir dichas instalaciones ya existentes en el segundo, que cuentan con los servicios comunes de lavabo e inodoro.

Los servicios sanitarios mencionados están previstos de agua corriente tomada de la red municipal, y vuelcan sus vertidos de igual manera a la red de saneamiento pública construida con tal fin.

### **1.3.2.7 CIERRE PERIMETRAL**

Es un requisito indispensable en todos los Parques de Aventuras en los Árboles, que exista un cierre perimetral que permita tanto el control de la afluencia de público al recinto, como evitar que personas ajenas a la participación organizada de actividades puedan ocasionar destrozos en las mismas, o que se produzca un uso no controlado fuera del horario de servicio de las instalaciones.

Se realizara un cerramiento perimetral de la parte de parcela utilizada para la instalación, de manera que sirva para delimitar el trozo de parcela para instalar la actividad (aunque actualmente no se vaya a utilizar toda ella) y evitar el acceso incontrolado de toda persona ajena a la actividad. No obstante, este cerramiento no contempla todo el perímetro total de la zona, ya que hay algunos laterales del terreno que ya en la actualidad se encuentra delimitado y cerrado por medio de un muro o tapia (norte de la parcela) paralela a la carretera de acceso.

Por tanto principalmente se procederá a realizar un cerramiento de:

- La parte frontal o de acceso a la zona de las tirolinas, que limita al norte con el aparcamiento
- La parte sur y oeste que limita con el resto de la parcela a la que pertenece el ámbito, para que quede claramente delimitada la parte del circuito de tirolinas del total de la parcela.

Este cierre se realizará, en la medida de lo posible, con elementos naturales como estacas de madera, la propia vegetación del sotobosque, etc... que favorezca la mimetización de la delimitación del circuito con el entorno de una manera poco invasiva y con ánimo de incrementar la seguridad del recinto.

Se realizarán, por tanto, desbroces selectivos a lo largo del tiempo en las zonas donde esté la delimitación y la afectada por los circuitos de tirolinas con el objeto de favorecer el crecimiento del sotobosque de especies autóctonas en el resto de la parcela no afectada, de manera que con el paso del tiempo se creará un cerramiento natural del estilo de las popularmente conocidas “hesi biziak”, tan extendidas a lo largo de nuestro territorio.

De esta manera además de realizar un cerramiento efectivo del terreno que cumpla con los requisitos de control de afluencia y protección del recinto y las instalaciones, el propio cerramiento se convertirá en un potencial refugio para la fauna del lugar (principalmente aves).

Por otra parte, desde el punto de vista paisajístico, se considera que este tipo de cerramiento genera un menor impacto dado que en su mayor parte estará integrado en la masa forestal, será poco invasivo y con un carácter marcadamente cultural.

### **1.3.2.8 EDIFICIOS DE OBRA**

No se prevé la construcción de ninguna edificación auxiliar más, ya que se van a utilizar instalaciones ya existentes como servicios y vestuarios, y la única caseta de madera a instalar

junto a los circuitos de tirolinas no va a ser construida en el propio lugar, sino que se procederá a instalarla mediante un sistema prefabricado no permanente.

#### **1.3.2.8 ELEMENTOS DE SEGURIDAD, RESCATE Y PREVENCIÓN DE INCENDIOS**

Dadas las características de ubicación al aire libre de la instalación, y debido a que será de uso semi-privado, destinado a usuarios del Parque de Atracciones del Monte Igueldo, no será necesario establecer una zona, sin tráfico rodado y de terreno despejado. En todo caso, sus lindes y ubicación garantizan un rápido acceso y/o evacuación ya que cuenta con salida a una zona amplia y pública.

El parque de Aventura en los Árboles estará dotado de extintores de tipo polvo polivalente dimensionados correctamente para la instalación prevista. Los elementos de extinción estarán en lugares visibles y correctamente señalizados mediante los pictogramas adecuados.

Además la instalación contará con una serie de planos de señalización de los lugares de ubicación de cada uno de los elementos de seguridad: Extintores, salidas de emergencia y recorridos de evacuación.

No obstante, se considera que el riesgo de incendio durante la práctica deportiva es prácticamente nula, ya que en el desarrollo de la misma y en sus instalaciones está terminantemente prohibido fumar, no existe equipos o instalaciones que utilice combustibles ni electricidad. Por tanto, se considera que únicamente se puede producir chispas debido a la fricción de los elementos utilizados en la práctica deportiva, cuestión poco probable debido a la experiencia en instalaciones similares.

#### **1.4. METODOLOGÍA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN**

El presente Plan Especial de Protección y Conservación se ha elaborado localizando las diferentes normativas de aplicación, analizándolas y seleccionando los diferentes artículos que tienen afección directa sobre el ámbito del Plan. Posteriormente, se han justificado los diferentes apartados de cada uno.

El formato empleado es el siguiente:

*Se ha coloreado la normativa de aplicación del mismo color que el presente texto.*

**Se ha sombreado la justificación pertinente del mismo modo que el presente texto.**

## 2. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

### 2.1. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO. EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El ámbito objeto del presente Plan se corresponde con una porción de la parcela de titularidad privada con referencia de rústica 06485a ubicada al sur del actual acceso del Parque de Atracciones del Monte Igeldo, al oeste del Asador Alaia que se ubicada en el mismo monte.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián clasifica el ámbito como Suelo No Urbanizable, en zona global *D.10 – Rural de protección especial*. Además, se encuentra afectado por el condicionante superpuesto *C.6 - Ámbitos de protección paisajística*. Por su parte, el *Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral, aprobado por el Decreto 43/2007 de 13 de Marzo*, presenta zonas incluidas en las siguientes categorías de ordenación: *Forestal y zona agroganadera y campiña*.

El ámbito cuenta con una superficie total de 10.860 m<sup>2</sup> y está limitado al norte por la carretera de acceso al parque y por el aparcamiento del mismo, ambos pertenecientes al Ámbito A.U. "AO.15 Parque de Atracciones". Limita al este por la edificación y la terraza del Asador Alaia, también perteneciente al mismo ámbito AO.15 y al sur y al oeste con el resto de la parcela a la que pertenece el ámbito.

El lugar, localizado íntegramente en el municipio de San Sebastián, se corresponde con un territorio sensiblemente irregular como corresponde a su condición de pinar, ubicado entre las cotas 146 y 163 sobre el nivel del mar y con coordenadas centradas UTM 30N ETRS89 X: 580181.8154 Y: 4796607.2940.

En el plano I.01 de situación se representa gráficamente la localización del ámbito en el contexto de San Sebastián. En el plano I.02 se representa la localización del ámbito en el contexto del Monte Igeldo; ofreciéndose una mayor aproximación al lugar, a su estado actual, a sus características físicas y a las preexistencias edificadas en el entorno inmediato.

Tanto la justificación del límite adoptado para el ámbito del Plan Especial de Protección y Conservación, como el análisis de la propiedad del suelo, se analizan de forma más pormenorizada en el apartado 2.3 de esta memoria.

A día de hoy el terreno es un pinar, el cual no está dedicado a ningún uso, encontrándose lleno de maleza, deteriorado y en mal estado general. Se caracteriza por encontrarse inmerso en una masa forestal compuesta en su mayoría por pinus pinaster, aunque también hay ejemplares de sotobosque de laureles, acebos, robles y madroños, lo que conforma un paisaje rico en biodiversidad forestal. En los planos I.05 a I.08 Condicionantes superpuestos se describen los elementos naturales y de protección, donde se aprecia que el ámbito queda clasificado como C.6 Ámbitos de Protección Paisajística.

Tal y como se ha comentado con anterioridad, el ámbito se encuentra anexo al ámbito A.U. "AO.15 Parque de Atracciones" del PGOU de San Sebastián. Este cuenta con todos los servicios necesarios de accesos, aparcamientos y otro tipo de servicios.

No existen caminos ni edificaciones rurales que atraviesen o se ubiquen en el ámbito. Son por otra parte irrelevantes los trazados de infraestructuras que transcurren por el exterior al ámbito.

## **2.2. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DEL ÁMBITO**

La información correspondiente a las características geotécnicas del ámbito no son relevantes en este momento, debido a que no se llevarán a cabo cimentaciones ni movimientos de tierra dentro del ámbito.

## **2.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y PROPIEDAD DEL SUELO**

Como se ha comentado con anterioridad, el ámbito objeto del presente Plan Especial de Protección y Conservación se corresponde con una porción de la parcela de titularidad privada con referencia de rústica 06485a ubicada al sur del actual acceso del Parque de Atracciones del Monte Igueldo y al oeste del Asador Alaia ubicada en el mismo monte.

El ámbito cuenta con una superficie total de 10.860 m<sup>2</sup> y está limitado al norte por la carretera de acceso al parque y por el aparcamiento del mismo, ambos pertenecientes al Ámbito A.U. "AO.15 Parque de Atracciones". Limita al este por la edificación y la terraza del Asador Alaia, también perteneciente al mismo ámbito AO.15 y al sur y al oeste con el resto de la parcela a la que pertenece el ámbito.

La estructura de la propiedad del suelo existente en el ámbito objeto del Plan Especial de Protección y Conservación, queda asimismo reflejada gráficamente en el Plano I.09 Catastro, quedando todo el ámbito dentro de la parcela catastral 06-485 de Donostia.

Actualmente no existen edificaciones dentro del ámbito.

## **2.4. PATRIMONIO URBANÍSTICO DE INTERÉS CULTURAL EXISTENTE**

No se identifica en el ámbito por parte del planeamiento general del municipio ningún elemento concreto que cuente con algún interés en lo que se refiere a su posible pertenencia al patrimonio cultural catalogado, no identificándose tampoco el ámbito como Zona de Interés Arqueológico.

## **2.5. SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS**

Como se recoge en el inventario con que cuenta el Ihohe en materia de suelos potencialmente contaminados, en el ámbito no se identifica a priori ninguna localización de suelos potencialmente contaminados.

### **3. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE DONOSTI PARA SUELO NO URBANIZABLE**

El planeamiento general que plantea desarrollar el presente Plan Especial de Protección y Conservación es el P.G.O.U. de San Sebastián aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010.

Dicho Plan General consta de diversos documentos que definen en su conjunto las determinaciones de carácter estructural del planeamiento general de aplicación y en particular aquél que corresponde considerar en el marco del presente plan especial, al objeto de concretar la ordenación pormenorizada apropiada.

Los criterios y objetivos de intervención que expresamente se recogen en el DOCUMENTO 2. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES de dicho P.G.O.U., en lo referente al Suelo no Urbanizable y más concretamente en zona global *D.10 – Rural de protección especial y su condicionante superpuesto C.6 - Ámbitos de protección paisajística* y que tiene relación directa con la actividad y el ámbito que se pretenden reglar, son los siguientes:

- La zona rural de protección especial se corresponde con ámbitos y entornos del municipio de San Sebastián a proteger y preservar en atención a sus propias condiciones y características naturales.
- Los usos deportivos o de ocio y esparcimiento en el medio rural son admitidos, siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público. A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento.
- La autorización de la actividad en suelo no urbanizable estará condicionada a la redacción y aprobación de un Plan Especial de acuerdo a la normativa en vigor.
- El citado Plan Especial así como el proyecto o proyectos técnicos a elaborar en cada caso en su desarrollo definirán, con la precisión necesaria y la escala y el alcance propio de cada uno de ellos, las actuaciones y obras que justifique la intervención, incluidas las de urbanización (movimientos de tierras, infraestructuras, jardinería, etc.), así como 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.
- A los efectos del sometimiento del referido Plan Especial y de sus propuestas a evaluación conjunta de impacto ambiental, se estará a lo establecido en la legislación vigente en la materia.
- Al tratarse de un ámbito de protección paisajística, deberá elaborarse y tramitarse un estudio de impacto paisajístico y una propuesta para mitigar dicho impacto.
- Se establecen los criterios y limitaciones en cuanto a edificación y uso.



**Los artículos que afectan directamente al presente Plan Especial son los siguientes:**

**TÍTULO SEGUNDO**  
**RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO**

**CAPÍTULO PRIMERO**  
**LOS USOS URBANÍSTICOS**

**Artículo 8.- Sistematización general de los usos urbanísticos.**

*1.- Sistematización básica de los usos urbanísticos*

*A los efectos de su sistematización se distinguen los siguientes usos:*

- \* Usos residenciales*
- \* **Uso de actividades económicas.***
- \* Usos rurales y de explotación del litoral.*
- \* Usos de comunicaciones.*
- \* Usos de espacios libres.*
- \* Usos de equipamiento comunitario.*
- \* Usos de infraestructuras de servicios.*

...

**Artículo 9.- Contenido de los usos urbanísticos.**

*2.- Usos de actividades económicas.*

...

*2.2.- Usos terciarios.*

*A.- Se consideran como tales las actividades de carácter lucrativo siguientes:*

- \* Uso hotelero.*
- \* Uso comercial.*
- \* Uso de oficina.*
- \* **Uso recreativo.***
- \* Uso sanitario.*
- \* Uso asistencial.*
- \* Uso sociocultural.*
- \* Uso docente.*
- \* Uso deportivo.*
- \* Uso de campamentos turísticos.*

...

***E.- El uso recreativo comprende distintas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, que en atención a su naturaleza y a sus condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.***

***Tienen esta condición, entre otras, las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar y los casinos, los parques de atracciones y recreativos, las salas de ensayo (música...), los locales destinados a***

*actividades de ocio y entretenimiento de jóvenes u otros colectivos, y cualesquiera otros usos de similar naturaleza.*

*Los usos recreativos que, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes, así como a las afecciones derivadas de los mismos (salas de fiesta, salas de juegos de azar casinos...), sean objeto de regulación en el marco de la normativa vigente (Ordenanza municipales...) en materia de implantación de establecimientos públicos, actividades hosteleras, recreativas, etc., así como la que se promueva en el futuro, se adecuarán, a los efectos de su autorización, a los criterios de implantación de los usos comerciales establecidos en estas Normas Urbanísticas, incluso en lo referente a su integración en las cuatro categorías expuestas en el anterior apartado C, y al cumplimiento en cada caso de los requisitos asociados a cada una de ellas(1).*

***Complementariamente, podrán tener esa condición recreativa las actividades destinadas a los indicados fines, susceptibles de desarrollo en el medio rural, incluidas las ejercidas mediante la utilización de animales (caballos, equitación, hípica...) apropiados a ese respecto.***

...

**De acuerdo a lo señalado en el presente artículo, el uso urbanístico que corresponde a la actividad que se pretende habilitar mediante el presente Plan Especial de Protección y Conservación es un uso de actividades económicas, uso terciario, recreativo. De acuerdo a la definición de uso recreativo, los parques de atracciones y recreativos están incluidos dentro de dicho uso y son susceptibles de desarrollo en el medio rural.**

**CAPITULO SEGUNDO.  
LA CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**Sección Primera.  
RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL  
DE LA CALIFICACION GLOBAL.**

**Artículo 17.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global “D.10 Rural de protección especial”.**

*1.- Definición.*

*Sin perjuicio de las salvedades a las que se alude a continuación, esta zona rural se corresponde con ámbito y entornos del municipio a proteger y preservar en atención a sus propias condiciones y características naturales y/o paisajísticas. Muchas de ellas forman parte de ámbitos sujetos a criterios de intervención específicos establecidos en disposiciones legales generales o específicas referidas a los mismos, en atención a su integración y/o condición de parque natural, área de interés naturalístico, etc.*

*Se incluyen entre ellas los ámbitos sujetos a las categorías de especial protección (en sus dos subcategorías de especial protección estricta y especial protección compatible) y mejora ambiental (en sus dos subcategorías de áreas de mejora de ecosistemas y áreas degradadas a recuperar) identificadas y delimitadas en el vigente Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.*

*Por su parte, las referidas salvedades se corresponden con las particularidades propias de los parques naturales integrados en este tipo de zona. En concreto, ese tipo de particularidades están asociadas, en concreto, a los terrenos rurales de la ciudad incluidos en el parque natural Aiako Harria (terrenos del enclave de Urdaburu), así como a los que este Plan General propone incluir en él (terrenos del enclave de Landarbaso). Todos esos terrenos han de entenderse sujetos a los criterios y objetivos de intervención propios de esos parques rurales, incluidos los vinculados al ocio, esparcimiento, etc. de la población. Precisamente por ello y sin perjuicio de las particularidades derivadas de esa condición específica de parque natural, han de entenderse asimilables en gran medida a las zonas globales “F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales” reguladas en este Plan General.*

*2.- Régimen general de edificación.*

*\* Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude más adelante, en los ámbitos y terrenos integrados en esta zona y afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General y/o de incidencia específica en aquéllos, el régimen de edificación será el resultante de las previsiones contenidas en aquéllos.*

*En concreto, se estará a lo establecido, entre otros, en las disposiciones legales, planes y proyectos mencionados en el apartado anterior.*

*En ese contexto, los ámbitos sujetos a las categorías de especial protección y mejora ambiental identificadas y delimitadas en el vigente Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral se entenderán sujetas a las previsiones establecidas a ese respecto en ese mismo Plan para una y otra categoría.*

*Por su parte, la indicada salvedad incide en terrenos y entornos integrados y/o que este Plan General propone integrar en ámbitos oficialmente considerados como parques naturales(1). El régimen de edificación de esos terrenos y entornos se corresponde con el*

*fijado por este mismo Plan General para las zonas globales de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales" en la medida y con el alcance con el que sea compatible con el fijado para los mismos en cuanto que tales parques naturales.*

*(1) En el caso que ahora nos ocupa, se han de considerar como tales el conjunto de los terrenos integrados en el Parque Natural Aiako Harria, así como los que este Plan General propone incluir en él. Dichos terrenos son, en concreto, los incluidos en los enclaves de Urdaburu y Landarbaso.*

*\* Complementariamente, en los ámbitos y terrenos no afectados por las citadas disposiciones legales, planes y proyectos específicos:*

*- Con la salvedad que se expone a continuación, se consolidan las edificaciones preexistentes vinculadas a los usos autorizados en esta zona, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales. Dicha salvedad incide en aquellas edificaciones que el planeamiento urbanístico (este Plan General y el planeamiento formulado en su desarrollo o convalidado por aquél) declare disconformes con el mismo.*

*- Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones y/o la ampliación de otras preexistentes, exclusivamente en el supuesto de que estén vinculadas a explotaciones agropecuarias comunes preexistentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, y de que se destinen directamente a usos de esa misma naturaleza, excluidas industrias agrarias, viviendas auxiliares, usos de hospedaje, etc.*

*Dichas edificaciones se adecuarán a las condiciones establecidas para las mismas tanto en este Plan General como en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.*

### **3.- Régimen general de uso.**

*\* Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude más adelante, en los ámbitos y terrenos afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General y/o de incidencia específica en aquéllos, el régimen general de uso será el resultante de las previsiones contenidas en los mismos.*

*En ese contexto, los ámbitos vinculados a las categorías de especial protección y mejora ambiental identificados y delimitados en el vigente Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral se entenderán sujetos al régimen de uso establecido en ese mismo Plan para una y otra categoría.*

*Por su parte, la indicada salvedad incide en terrenos y entornos integrados y/o que este Plan General propone integrar en ámbitos oficialmente considerados como parques naturales(1). El régimen de uso de esos terrenos y entornos se corresponde con el fijado por este mismo Plan General para las zonas globales de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales" en la medida y con el alcance con el que sea compatible con el fijado para los mismos en cuanto que tales parques naturales.*

*\* Complementariamente, en los ámbitos y terrenos no afectados por las citadas disposiciones legales, planes y proyectos específicos:*

...

- Se considerarán compatibles o admisibles los usos de:

...

**. Usos terciarios:**

*En las modalidades de usos hoteleros, hosteleros, **deportivos**, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General y consolidados en éste, **siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público**. Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, y/o a su legalización posterior.*

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

...

- Se considerarán prohibidos los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

**4.- Régimen jurídico.**

*El régimen jurídico, privado o público, de los ámbitos y terrenos afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, será el resultante de las previsiones contenidas en los mismos.*

*Los restantes ámbitos y terrenos de esta zona tienen, a los efectos correspondientes, la condición propia de ámbitos y terrenos bien de uso privado y/o asimilable al mismo, bien de uso público, en atención a la consideración conjunta y complementaria de, por un lado, el destino urbanístico de la misma, y, por otro, su titularidad.*

**El ámbito sobre el que se desarrolla el presente Plan Especial de Protección y Conservación cuenta con una calificación de zona global "D.10 Rural de protección especial". De acuerdo a los usos admitidos en zona global D.10, el uso terciario se consideran compatibles o admisibles.**

## TÍTULO CUARTO.

### **RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **CAPÍTULO SEGUNDO.**

#### **DISPOSICIONES GENERALES REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **Artículo 80.- 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 diversas zonas globales rurales 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 la legislación urbanística vigente(1).**

(1) Dichos criterios son, entre otros, los establecidos, por un lado, en los apartados 3 y 5 del artículo 28 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y, por otro, en el artículo 4 del Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008.

**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(2).**

(2) Se ha de tener en cuenta a ese respecto, con carácter general, que usos que, de acuerdo con lo establecido en, entre otros, los artículos 54 y 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, tienen la condición de usos de equipamiento, en este Plan General son o pueden ser considerados como usos terciarios. A este respecto y a modo de ejemplo, cabe citar los usos de equipamiento privado a los que se hace referencia en dichos artículos. De ahí que, también se consideren autorizables en el suelo no urbanizable los usos terciarios asimilables a los usos de equipamiento.

**B.- La autorización de dichos usos y de, en su caso, las construcciones vinculadas a los mismos, se entenderá condicionada al cumplimiento de los criterios materiales y formales establecidos en cada caso tanto en los citados legislación e instrumentos de ordenación territorial como en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo o consolidado por el mismo. En lo que a este Plan se refiere, dicha autorización requiere la adecuación de los citados usos al régimen específico de la correspondiente zona global diferenciada en el mismo así como su compatibilidad con los condicionantes reguladores de la ordenación urbanística.**

**En ese contexto, la autorización e implantación de usos de equipamiento, terciarios e infraestructuras de servicio de titularidad privada acordes con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente(3), se condicionará a la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público (de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación sectorial aplicable y/o en el planeamiento territorial), bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo.**

(3) Dichos criterios son, entre otros, los establecidos, por un lado, en los apartados 3 y 5 del artículo 28 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y, por otro, en el artículo 4 del Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008.

*Esa necesidad o conveniencia de implantar dichos usos en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo, así como, en su caso, el interés público de los mismos, ha de entenderse asociada a la consideración de, entre otras, todas o algunas de las cuestiones y circunstancias siguientes:*

***\* La necesidad y la conveniencia de su implantación en el medio rural y, en concreto, en la correspondiente y específica zona global de esa naturaleza, en atención a las características y los condicionantes propios de la actuación proyectada y de los usos vinculados a la misma.***

***Considerada desde esa perspectiva, dicha necesidad y conveniencia ha de entenderse asociada, en gran medida y entre otros extremos, a la justificación de que su implantación en ese medio otorga a esos usos y actuación una singular y diferenciada naturaleza e impronta que no existiría en el supuesto implantarse en otro tipo de entorno territorial.***

*\* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural, y, en concreto, en la correspondiente y específica zona global de esa naturaleza, contribuye a la consecución de los objetivos fijados para la misma en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, y, en consonancia con ello, a la ordenación y al desarrollo de esos medio y zona de conformidad con los criterios establecidos en dicho planeamiento.*

*\* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural, y, en concreto, en terrenos incluidos en un ámbito declarado como parque natural e integrados en la zona global "D.10 Rural de protección especial de este Plan General, contribuye a la consecución de los objetivos fijados tanto en las disposiciones y en los planes y proyectos específicos reguladores del mismo, como en el planeamiento urbanístico; planteada de esa manera, esa contribución ha de entenderse estrechamente asociada a la consecución de los objetivos de desarrollo y ordenación planteados en dichos medio y zona, incluidos los asociados al destino de dicho parque al ocio y al esparcimiento de la ciudadanía.*

*Se asimilan a los anteriores los terrenos que este Plan General incluye en esa tipología de zona global y propone integrar en el correspondiente parque natural, sin perjuicio de que la formalización de esta última propuesta requiera la incoación del correspondiente expediente con ese fin.*

*\* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural, y, en concreto, en terrenos integrados en la zona global "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales", contribuye a la consecución de los objetivos fijados para la misma en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, y, en consonancia con ello, a la ordenación y al desarrollo de dichos medio y zona, incluidos los asociados al destino de dicha zona al ocio y esparcimiento de la ciudadanía.*

***\* La justificación de que su desarrollo e implantación en el medio rural de la ciudad, y, en concreto, en la correspondiente y específica zona global de esa naturaleza, redunde en beneficio tanto del conjunto de la ciudad como del medio rural de la misma, en atención a los objetivos planteados en el ámbito y/o entorno afectados en cada caso. Así, se entenderá que dichos usos se adecuan a este criterio en la medida en que contribuyan a la consecución de los objetivos planteados en cada caso para la zona global rural afectada.***

*\* La necesidad de su implantación en el medio rural de la ciudad, y, dentro del mismo, en un concreto emplazamiento, en atención a las características y a los condicionantes propios de los correspondientes usos y actividades.*

**C.- Su autorización 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 los supuestos previstos en la legislación vigente (artículo 4, etc. del Decreto nº 105, de 3 de junio de 2008), y, en consonancia con ello, en los de implantación de usos de equipamiento y usos terciarios que requieran tanto la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones, como la ejecución de nuevas infraestructuras de comunicación y de servicios urbanos.**

*En el caso de proyectarse su implantación en terrenos integrados en zonas globales de tipología "F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales", ese Plan Especial se corresponderá, en términos generales y sin perjuicio de las salvedades expuestas en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, con el planeamiento especial a promover en cada uno de los diversos ámbitos integrados en esa tipología de zona a los efectos de la determinación del régimen urbanístico específico de los mismos. Por su parte, siempre que resulte necesaria su formulación incidiendo en terrenos que forman parte de ámbitos declarados como parque natural, o que este Plan General propone incluir en él, e integrados en la zona global "D.10 Rural de protección especial", el citado Plan Especial incidirá, exclusivamente, en los terrenos directamente afectados por la propuesta planteada, sin extenderse al conjunto del parque natural o zona global afectados(1).*

*(1)En el caso que ahora nos ocupa, se encuentran en esa situación los terrenos del municipio integrados en el Parque Natural Aiako Harria, así como los que este Plan General propone incluir en él. Dichos terrenos son, en concreto, los incluidos en los enclaves de Urdaburu y Landarbaso.*

**D.- El citado Plan Especial así como el proyecto o proyectos técnicos a elaborar en cada caso en su desarrollo definirán, con la precisión necesaria y la escala y el alcance propio de cada uno de ellos, las actuaciones y obras que justifique la intervención, incluidas las de urbanización (movimientos de tierras, infraestructuras, jardinería, etc.), así como 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.**

**E.- A los efectos del sometimiento del referido Plan Especial y de sus propuestas a evaluación conjunta de impacto ambiental, se estará a lo establecido en la legislación vigente en la materia.**

*2.- Implantación de usos de equipamiento comunitario y usos terciarios en condiciones que impliquen la utilización y el aprovechamiento de edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas, siempre que aquéllos requieran de éstas.*

**Sin perjuicio del supuesto regulado en el siguiente apartado 3, los usos de equipamiento comunitario y los usos terciarios autorizados en el suelo no urbanizable se emplazarán, preferentemente y siempre que las mismas resulten necesarias para su desarrollo e implantación, en condiciones que impliquen la utilización y el aprovechamiento de edificaciones preexistentes y consolidadas a los efectos de dotar a aquellos de los servicios que en cada caso resulten adecuados. En todo caso, su autorización e implantación deberá adecuarse, entre otras, a las condiciones siguientes:**

**A.- No se considerarán como tales edificaciones preexistentes las que se encuentren en toda o alguna de estas circunstancias:**



*\* Las declaradas fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo.*

*\* Las disconformes con el régimen urbanístico vigente en el momento de su construcción, y no acordes con el establecido en este Plan General o en el planeamiento consolidado por él o promovido en su desarrollo.*

*\* Las construidas en su momento sin la correspondiente autorización municipal, y sin que hubiesen sido legalizadas con posterioridad.*

*\* Las que hayan sido o sean objeto de expediente disciplinar de carácter urbanístico no finalizado.*

*B.- La implantación de los citados usos será autorizable, en su caso, en las edificaciones existentes destinadas con anterioridad a la aprobación de este Plan General a usos en sí mismos principales o autónomos, y no auxiliares de otros. En concreto, no se autoriza su implantación en, entre otras, bordas, chabolas o edificaciones similares destinadas a usos auxiliares.*

*C.- La reconstrucción o rehabilitación de las citadas edificaciones se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente, no siendo posible la misma en los supuestos en los que no se cumplan esos criterios(1).*

*(1)Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo establecido, entre otros, en el artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.*

*D.- Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características -parámetros formales de la edificación; edificabilidad urbanística; etc.- que tengan en el momento de aprobación de este Plan, excluidas:*

*\* Las edificaciones o partes de las mismas afectadas por alguna o algunas de las circunstancias expuestas en el anterior apartado "A".*

*\* Las edificaciones o partes de las mismas que, a los efectos de garantizar la preservación y el mantenimiento de las condiciones ambientales, paisajísticas, etc. tanto de los terrenos y de las edificaciones afectadas como de su entorno, y de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto, deban ser eliminadas.*

*Así, no se entenderán consolidadas, ni serán computables a los efectos de la determinación de la citada edificabilidad las chabolas, las tejavanas, los añadidos precarios y demás elementos degradantes.*

*E.- En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 20.000 m<sup>2</sup>, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias-forestales existentes.*

*F.- Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 20.000 m<sup>2</sup>, si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.*

*G.- La implantación de nuevos usos de hostelería en edificaciones preexistentes y consolidadas, susceptibles de acogerlas, se condiciona, en todo caso, a la existencia de una distancia mínima de 50 metros entre dicha dichas edificaciones y otras ubicadas en su entorno.*

*H.- Su implantación requerirá la previa declaración del interés público de los usos, construcciones e instalaciones que se pretendan desarrollar e implantar, así como la justificación de la necesidad de su ubicación en el medio rural.*

*I.- Las referidas edificaciones podrán ser objeto de ampliación a los efectos de acoger los referidos usos, en condiciones que impliquen su adaptación, en lo posible y salvo en los supuestos que, previa la debida justificación resulte inviable y/o excesivo, a los criterios expuestos en el siguiente apartado, con las salvedades que se exponen a continuación.*

*En todo caso, siempre que dicha ampliación suponga un incremento de la edificabilidad superior al 20% de la preexistente, su autorización se adecuará a los criterios establecidos en el siguiente apartado 3, incluso en lo referente a la necesidad de proceder a la formulación del correspondiente Plan Especial. Éste Plan determinará en cada caso y justificadamente los criterios de adecuación y adaptación de los condicionantes edificatorios, etc. preexistentes con los establecidos en el siguiente apartado 3.*

*Por su parte, en el supuesto de que el citado incremento sea inferior al mencionado porcentaje, la formulación del citado plan especial únicamente será necesaria en el caso de que o bien el mismo resulte preceptivo de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, o bien el Ayuntamiento estime conveniente su formulación.*

**3.- Implantación de usos de equipamiento comunitario y usos terciarios en condiciones que impliquen la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos, salvo que éstas no resulten necesarias para su desarrollo.**

*La implantación de nuevos usos terciarios y de equipamiento tanto en el supuesto de no llevar vinculado edificación o instalación alguna, como en el de requerir la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, deberá adecuarse, entre otras, a las condiciones que se exponen a continuación:*

*A.- Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las zonas globales que se mencionan a continuación, en las condiciones generales que asimismo se indican en cada caso:*

**\* “D.10 Rural de protección especial”, en los supuestos, modalidades y condiciones en los que dichos usos se adecuen y resulten compatibles con las previsiones establecidas en las disposiciones legales, planes y proyectos específicos vigentes en esta tipología de zona, o, mejor dicho, en determinadas partes de la misma.**

*En concreto, se autoriza la implantación de esos usos en los terrenos integrados en esa zona y, al mismo tiempo, en los ámbitos incluidos o que este Plan General propone incluir en parques naturales<sup>(1)</sup>. A ese respecto, se han de entender de aplicación en esos terrenos los criterios establecidos en este Plan General para la implantación de dichos usos en la zona global “F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales”.*

*(1)En el caso que ahora nos ocupa, se encuentran en esa situación los terrenos del municipio integrados en el Parque Natural Aiako Harria, así como los que este Plan General propone incluir en él. Dichos terrenos son, en concreto, los incluidos en los enclaves de Urdaburu y Landarbaso.*

*No se autorizan esos usos en los ámbitos y terrenos integrados en esta zona y no afectados por esas disposiciones legales, planes y proyectos específicos. \* “D.30 Rural agroganadera y de campiña”, en las condiciones expuestas, entre otros, en este mismo apartado.*

**\* “F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales”, en los supuestos, modalidades y condiciones establecidos en el planeamiento especial a promover en cada uno de los diversos ámbitos integrados en esta tipología de zona.**

*Además, dentro de esas zonas se prohíbe su implantación en los espacios afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, salvo que se justifique que*

*su implantación en los mismos contribuye de forma activa y efectiva al cumplimiento de los objetivos propios de esos condicionantes.*

***B.- Su autorización requiere la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público, bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo.***

*En todo caso, dichas justificación y declaración podrán simultanearse con la tramitación y aprobación del plan especial al que se hace referencia en el siguiente apartado, y/o entenderse realizada en ese contexto, siempre que así resulte del contenido y de la tramitación del mismo.*

***C.- También de forma previa se ha de proceder a 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, y/o su contribución a la ordenación y al desarrollo del medio rural, teniendo en cuenta a este respecto los objetivos planteados en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, tanto para el conjunto del mismo, como para la concreta y específica zona global rural afectada en cada caso.***

***\* La necesidad y/o idoneidad del emplazamiento de las actividades y de la 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.***

*La formulación de ese plan especial se adecuará, en todo caso y entre otros, a los criterios que se exponen a continuación:*

***\* En el supuesto de plantearse la implantación de los referidos usos en zonas globales de tipología “F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales” se estará a lo establecido en el planeamiento especial a promover en cada uno de los distintos ámbitos integrados en esa tipología de zona, a los efectos de la determinación del régimen urbanístico específico de los mismos. Se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios expuestos en relación con cada uno de esos ámbitos en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.***

***\* En el supuesto de plantearse la implantación de los citados usos en otras tipologías de zonas globales rurales, se procederá a la formulación del correspondiente y específico plan especial, incidiendo en los terrenos afectados por la propuesta planteada en cada supuesto.***

*Este criterio será de aplicación, entre otros, en terrenos que forman parte de ámbitos declarados como parque natural, o que este Plan General propone incluir en él, e integrados en la zona global “D.10 Rural de protección especial”. En este supuesto, el correspondiente Plan Especial incidirá, exclusivamente, en los terrenos directamente*

*afectados por la propuesta planteada, sin extenderse al conjunto del parque natural o zona global afectados(1).*

*(1 )En el caso que ahora nos ocupa, se encuentran en esa situación los terrenos del municipio integrados en el Parque Natural Aiako Harria, así como los que este Plan General propone incluir en él. Dichos terrenos son, en concreto, los incluidos en los enclaves de Urdaburu y Landarbaso.*

*D.- Superficie mínima de la parcela aportada:..... 20.000 m<sup>2</sup>*

*Esa parcela mínima deberá conformar un ámbito espacial y físicamente continuo (salvo interrupciones asociadas a caminos u otros elementos similares), 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 m<sup>2</sup>(t)*

*\* Parcela > 6,0 Ha. .... 1.200,00 m<sup>2</sup>(t)*

*G.- Dotación de aparcamiento mínima:..... 1 plz./100 m<sup>2</sup>(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.- Las restantes condiciones de aplicación general establecidas en estas Normas Urbanísticas.*

*K.- Las restantes condiciones que establezca el referido plan especial.*

*L.- Previa justificación de su idoneidad y conveniencia, los parámetros anteriores podrán ser reajustados (al alza o a la baja; en términos más exigentes o menos exigentes) en el contexto de la formulación y aprobación del referido plan especial. En todo caso, dichos reajustes no podrán incidir en las condiciones reguladoras de las separaciones mínimas expuestas en el anterior apartado E.*

...

La implantación de la actividad en el medio rural queda justificada desde el momento en que la actividad se debe desarrollar dentro de un ambiente rural en el que haya arbolado, pinos en este caso. Por su parte, se considera suficiente que la actividad es susceptible de ser declarada de interés público, ya que refuerza la oferta del Parque de Atracciones de Igueldo, sin duda un gran atractivo turístico para la ciudad, y ofrece una nueva actividad inexistente en el municipio y en la zona a día de hoy.

Asimismo, para poder llevar a cabo su implantación, se ha redactado el presente Plan Especial de Protección y Conservación.

La actividad a desarrollar en el ámbito, de parque de tirolinas, necesitará una pequeña caseta prefabricada que funcionara a modo de apoyo para la realización de las actividades y contendrá asimismo un botiquín para utilizar en caso de ser necesario, un extintor de incendios, etc. Ésta, contará con un máximo de 30 m<sup>2</sup>(t), un perfil de una sola planta sobre rasante y deberá estar adaptada al medio de acuerdo a las normativas aplicables para limitar al máximo su posible impacto paisajístico.

En cuanto a servicios e infraestructuras, no será necesario prever ninguno:

Para dar respuesta a las necesidades de aparcamiento, está previsto aprovechar las áreas de aparcamiento que actualmente existen en el Parque de Atracciones Monte Igueldo: El aparcamiento que se encuentra junto al restaurante Alaia, el aparcamiento existente junto a las atracciones del parque, el aparcamiento subterráneo y el del Hotel Monte Igueldo.

Por lo tanto, no está prevista ni la construcción ni el acondicionamiento de ningún área de aparcamiento ya que las plazas de aparcamiento a utilizar son existentes, y cumplen holgadamente con los estándares mínimos.

Para dar respuesta a los servicios higiénicos, puesto que el parque de tirolinas va a estar dentro del Parque de Atracciones Monte Igueldo, se van a aprovechar como vestuarios y servicios higiénicos las antiguas cuadras existentes así como las instalaciones higiénicas con las que ya cuenta el propio Parque de Atracciones.

Por tanto, no está prevista la construcción de ninguna edificación adicional para esta actividad, sino el uso de las instalaciones y servicios ya existentes.

## TÍTULO QUINTO.

### **CAPÍTULO PRIMERO** **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **Artículo 89.- Régimen general de regulación del condicionante “C.6 Ámbitos de protección paisajística”.**

1.- El régimen de edificación y uso de los ámbitos sujetos a este condicionante será el establecido en cada caso en la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integren, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la eliminación y/o minimización de las afecciones o impactos paisajísticos asociados a las intervenciones que, siendo acordes con aquel régimen, se pretendan acometer.

2.- Con el fin de garantizar la consecución de la protección paisajística de los citados ámbitos:

A.- Se **procederá a la elaboración y tramitación de un estudio específico** con, como mínimo, el doble objetivo de:

\* Por un lado, identificar con precisión los ámbitos que deban vincularse a este condicionante, reajustando y/o complementando, siempre que se estime conveniente, las propuestas planteadas a ese respecto en este Plan.

\* Por otro, determinar las medidas de intervención que se estimen adecuadas con el fin de garantizar la consecución del referido objetivo.

**B.- Las intervenciones urbanísticas y edificatorias que se pretendan llevar a cabo en los ámbitos sujetos a este condicionante deberán incorporar, por un lado, la correspondiente evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a las mismas y su incidencia en la consecución del indicado objetivo de protección paisajística, y, por otro, las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes.**

**Para ello, los planes y proyectos (tanto de obras de urbanización como de edificación) que se elaboren a los efectos de la ordenación y ejecución de dichas intervenciones deberán adecuarse a los criterios y medidas que, a los efectos de garantizar la consecución de la correspondiente calidad paisajística, se determinen tanto en el estudio específico mencionado en el anterior apartado “A”, como en el planeamiento urbanístico y en las Ordenanzas municipales que se promuevan en desarrollo de este Plan General.**

**Con ese fin, dichos planes y proyectos serán elaborados a partir de la expresa consideración del paisaje y de las afecciones de los mismos en éste como uno más de los presupuestos de determinación de las correspondientes propuestas.**

Dado que la actuación tiene una pequeña repercusión sobre el arbolado, consistiendo en un número limitado de plataformas sobre los árboles, y que éstas quedarán integradas en el interior de la masa forestal existente, ésta no supondrá una modificación del paisaje de importancia, por lo que el impacto en el paisaje será limitado. Pese a ello, se ha llevado a cabo una justificación más exhaustiva del artículo 89 en el Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan Especial de Protección y Conservación.

Además de esto, el proyecto contempla medidas para minimizar el impacto paisajístico tales como un cierre arbustivo y la construcción de una caseta de carácter rural que armonice con el entorno.

**CAPITULO QUINTO.**  
**RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 119.- Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable**

**1.- Criterios generales.**

*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 este Plan General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.*

...

**3.- Implantación de otros usos autorizados.**

*A.- Usos vinculados a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el planeamiento urbanístico. Con las salvedades expuestas en este mismo Plan y en el planeamiento y en los proyectos que se promuevan en su desarrollo, dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes (parámetros formales de la edificación: altura, número de plantas, ocupación en planta; etc.; parcela vinculada; distancias a linderos; etc.-).*

*Esas salvedades afectan, entre otras, a las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno. Estas edificaciones no serán consideradas a esos efectos como edificaciones existentes.*

*Las citadas edificaciones consolidadas podrán destinarse a la implantación de los usos autorizados en cada caso, sin que, salvo que expresamente se indique lo contrario, resulte necesario el cumplimiento de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones (parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.-).*

*En todo caso, la autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística, y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, en particular en lo referente a la limpieza y adecentamiento del entorno afectado, y al derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc. existentes en su caso, con el fin de eliminar la degradación que su mantenimiento supone.*

**B.- Usos vinculados y/o que requieran la construcción de nuevas edificaciones.**

*La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas (usos de interés público: 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, edificación y uso, en los supuestos así previstos bien en la legislación urbanística vigente, bien en este Plan General.*

*No será necesaria la formulación de dicho plan especial para la implantación de infraestructuras de servicios de carácter puntual y/o limitado alcance.*

*Ese plan 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, dicho plan especial podrá tener un alcance bien genérico, bien específico. Así, en los supuestos en los que este Plan General prevé la formulación de planeamiento especial en determinado tipo de zonas globales rurales (como es el caso de las zonas de tipología “F.20 Sistema general de áreas recreativas rurales”) con el fin de determinar el correspondiente régimen urbanístico, el citado requisito de formulación de plan especial podrá entenderse cumplido siempre dicho planeamiento determine las condiciones específicas de implantación, en su caso, de ese tipo de usos. En los restantes supuestos deberá procederse a la formulación del correspondiente plan especial específico referido a los mismos.*

*En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que resulten de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, para la implantación de los usos rurales característicos en la zona -o auxiliares de los mismos- e, incompatibles, total o parcialmente, con los usos admisibles cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones de separación establecidas en estas Normas Urbanísticas.*

#### **4.- Edificaciones existentes.**

*A los efectos anteriores, se considerarán existentes las edificaciones que, estando ajustadas a los criterios establecidos en el artículo 30 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo, no se encuentren en estado de ruina ni hayan sido declaradas fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo.*

*Siempre que se plantee cualquier tipo de intervención en dichas edificaciones, sea para la realización de obras o para el desarrollo o implantación de actividades, se deberán acreditar y justificar, con la debida precisión y rigurosidad, los siguientes extremos:*

*A.- La propia existencia de la edificación.*

*La acreditación de dicha existencia estará asociada, entre otros, a la justificación de los siguientes extremos:*

*\* Cumplir los requisitos establecidos en el citado artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.*

*\* Haber sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.*

*\* No haber sido declarada disconforme con el planeamiento y/o fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento promovido en su desarrollo.*

*B.- Su situación y estado de conservación, sus características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y su edificabilidad urbanística.*

*C.- Su destino a unos u otros usos y actividades tanto en el presente como en el pasado.*

*En ese contexto, siempre que se plantee la implantación de usos residenciales, deberá acreditarse su destino legal a ese uso en el período anterior a la aprobación de este Plan General.*

*A ese respecto, siempre que en el período anterior a la entrada en vigor de este Plan General se hayan adoptado decisiones administrativas que de forma explícita o implícita conlleven el*



*destino de una determinada edificación a usos diversos del residencial en el momento inmediatamente anterior al indicado momento, se entenderá que en el citado pasado ha sido destinado a esos otros usos y no a los de carácter residencial.*

*D.- Su adecuación al régimen urbanístico establecido tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, de aplicación.*

**5.- Exigencia de acreditación registral.**

*En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o admisibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión y/o validez de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la previa y/o posterior presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.*

**6.- Evaluación ambiental.**

*Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.*

**Tal y como se ha mencionado anteriormente, el presente Plan Especial de Protección y Conservación así como el Estudio de Impacto Ambiental a él asociado se han redactado con ocasión de implantar la actividad de parque de tirolinas.**

**Se considera justificado el interés público del proyecto desde un punto de vista de potenciación y activación de uno de los atractivos turísticos más tradicionales y característicos de la ciudad, como es el Parque de Atracciones Monte Igueldo, con un objetivo tanto de disfrute del turismo de la ciudad como de los mismos ciudadanos de la misma.**

**Como justificación adicional, vale la pena mencionar que a día de hoy, no existe en el municipio ni en sus alrededores ninguna instalación de características similares. Por este motivo, se considera que un lugar emblemático y ya destinado al disfrute del ciudadano y del turista en la ciudad como es el Parque de Atracciones Monte Igueldo es el lugar idóneo para su instalación. Además, ya cuenta con todas las infraestructuras y servicios necesarios, por lo que no será preciso llevar a cabo nuevas urbanizaciones y afecciones en el monte.**

**TÍTULO SÉPTIMO**  
**NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL**

**Artículo 122.- Protección e integración ambiental.**

*Con carácter general, las intervenciones previstas en el Plan General se adecuarán a los criterios de protección e integración ambiental establecidos en:*

*\* Las disposiciones legales vigentes, incluidas, entre otras, la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados.*

*\* Este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo.*

*\* Las Ordenanzas a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento.*

**Artículo 123.- Criterios generales.**

*En el contexto al que se ha hecho referencia en el artículo anterior, las actuaciones previstas se adecuarán a, entre otros, los criterios siguientes:*

*\* Sin perjuicio de las salvedades que se indican bien en este Plan, bien en otras disposiciones legales, incluidas las mencionadas ordenanzas, el vertido de basuras y escombros se realizará en todo caso en el correspondiente vertedero controlado.*

*\* Una de esas salvedades está relacionada con la posible y excepcional autorización por el Ayuntamiento del vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en otros terrenos con fines como los siguientes: mejora de las posibilidades de utilización agraria y forestal de los mismos; adecuación de su rasante a las previsiones establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien cualquier otro plan o proyecto autorizado.*

*\* Las aguas residuales de las edificaciones, instalaciones y actividades existentes y/o desarrolladas en los suelos urbano y urbanizable se deberán verter a la red de saneamiento municipal, para su posterior depuración, incluso con el tratamiento previo que, en su caso, resultase necesario.*

*Se prohíbe en todo caso el vertido de las citadas aguas no depuradas a los cauces fluviales y/o al mar.*

*\* El tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, como a los promovidos en su desarrollo por la Administración competente en la materia.*

*\* El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados se adecuará a las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia.*

*\* Las intervenciones que, por cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de arbolado de interés deberán ser complementadas bien con la preciso reubicar, bien con la plantación de, como mínimo, igual número de ejemplares de la misma especie u otra similar que las que vayan a ser eliminadas.*

*El Ayuntamiento adoptará a ese respecto las medidas que, en cada caso, estime necesarias, incluso en lo referente al porte de las especies sustitutorias.*

**Artículo 124.- Ordenanzas municipales de protección ambiental, paisajística y natural.**

*Las Ordenanzas municipales a promover de conformidad con lo indicado en el artículo 5 de este mismo documento determinarán los criterios de intervención en, entre otras, las materias siguientes:*

*\* Tratamiento de los terrenos afectados por las obras proyectadas, incluido en lo referente a la reposición, en su caso, de la vegetación natural.*

*\* Vertido de basuras y escombros.*

*\* Vertido de aguas residuales.*

*\* Tratamiento de las edificaciones existentes y previstas en el suelo no urbanizable en materia de depuración de aguas residuales.*

*\* Condiciones de implantación de las instalaciones ganaderas, con particular atención a la determinación de las medidas necesarias para eliminar o minimizar los efectos negativos o perjudiciales que las mismas puedan conllevar en el medio natural.*

*\* Tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes.*

*\* Integración de las actuaciones proyectadas en el paisaje.*

*\* Protección de la flora y de la fauna, incluidas las medidas que se estimen necesarias en materia de ejecución de cierres de fincas e implantación de infraestructuras de comunicación, de servicios, etc.*

*\* Tratamiento de los suelos potencialmente contaminados.*

*\* Condiciones de determinación de las obras de urbanización, con la debida atención al tratamiento de las obras de jardinería, la vegetación a utilizar, y el uso del agua, con la inclusión de las medidas de ahorro que se estimen adecuadas.*

**No se prevé la generación de residuos cotidianos dentro del ámbito una vez llevada a cabo la adecuación del entorno y el montaje de la instalación. Los residuos que se puedan generar provendrán del mismo mantenimiento del terreno y del entorno natural, que serán gestionados adecuadamente.**

**Por su parte, los residuos que se pudieran generar a la hora de llevar a cabo el montaje de la instalación, serán gestionados de acuerdo a la normativa vigente en este respecto.**

**No se prevén ni movimientos de tierras ni generación de aguas residuales.**

**Se justificará adecuadamente en el proyecto técnico la posible pérdida de arbolado de interés para adecuar el entorno a su nuevo uso. En tal caso, los ejemplares afectados serán bien reubicados o bien sustituidos por, como mínimo, igual número de ejemplares de la misma especie u otra similar.**

**La caseta prefabricada prevista, se adecuará al medio rural de tal forma que no afecte al paisaje ni al entorno rural inmediato y no supondrá, salvo justificación expresa, la tala de arbolado de interés.**

**Se contempla la implantación de un cierre arbustivo no invasivo respecto a la flora local que suponga un mínimo impacto paisajístico y no altere o entorpezca la distribución ni el albedrío de la fauna local compuesta principalmente por aves y pequeños mamíferos.**

**Los criterios y objetivos de intervención que expresamente se recogen en el DOCUMENTO 1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL de dicho P.G.O.U. en referencia al paisaje y que tiene relación directa con la actividad y el ámbito que se pretenden reglar son los siguientes:**

### *XIII.- EL PAISAJE.*

#### *1.- Introducción. Criterios y objetivos generales de intervención.*

*La ciudad de Donostia-San Sebastián cuenta, en términos generales, con un singular al tiempo que privilegiado y complejo entorno territorial y paisajístico, tanto en lo referente a determinadas partes de los medios rural y marino, como en cuanto a otras del medio urbano, o incluso, y en particular, en cuanto al encuentro entre todos ellos en diversos entornos.*

*El centro de la ciudad y el paisaje que conforma, así como el que desde él se divisa, constituyen, en gran medida y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, referentes a destacar como modelos de ese tipo de encuentro, debiendo subrayarse, eso sí, que conforma en gran medida una “construcción” humana que, como tal, responde a una importante, o incluso radical, artificialización de la naturaleza, proyectada y ejecutada con, en términos generales, gran calidad.*

*Junto a ese tipo de realidades, también la ciudad presenta ejemplos de encuentros desafortunados. El Este de la ciudad, y, en particular, el barrio de Altza, constituye un concreto ejemplo de esa naturaleza.*

*En ese contexto, la consecución de los correspondientes objetivos en materia paisajística, incluida la consiguiente identificación de los entornos de la ciudad de singular interés a ese respecto (tanto para proteger los valores existentes como para corregir o eliminar aspectos negativos o perjudiciales), justifica dirigir la atención tanto al medio natural como al urbano. No en vano, uno y otro son, y han de ser, merecedores de la debida calidad paisajística. De ahí que, justifiquen dicha atención realidades y cuestiones diversas como, entre otras, las siguientes:*

***\* Los entornos del medio rural de particular valor paisajístico, al tiempo que de particular fragilidad desde ese punto de vista, en la medida en que, dada precisamente su visibilidad, conforman una parte sustancial de la cara o fachada verde/natural/visual de esta ciudad, considerada desde una perspectiva general.***

***Las laderas Norte y Sur tanto de Ulia como de Igeldo-Mendizorrotz merecen una particular atención a ese respecto.*** La ladera Norte, en ambos casos, en la medida en que conforma una parte importante de la imagen de esta ciudad desde el mar. La ladera Sur, también en ambos casos y cuando menos en determinadas partes de la misma, en la medida en que se integra, con gran protagonismo y hasta el punto de configurarla, en la imagen verde/natural de la ciudad, considerada tanto desde la propia ciudad como desde fuera de ella.

*Puede decirse que la preservación de determinados espacios y entornos en atención a, entre otros, sus valores paisajísticos subyace en el propio Plan General de 1995 en distintas propuestas de integración de los mismos en la concreta modalidad de la denominada zona global “D.100. Rural de Protección Especial”.*

***En esa misma línea, el Avance de este nuevo Plan General proponía la integración de diversos entornos y espacios naturales en los en él denominados ámbitos de protección paisajística y ecológica.***

*La relevancia paisajística de entornos como los citados justificaría la consideración de la preservación y/o recuperación de la calidad paisajística de los mismos como objetivos propios del interés general de la ciudad.*

*\* Otros entornos del medio rural, de particular fragilidad paisajística en la medida en que, dada precisamente su visibilidad, conforman una parte sustancial de la cara o fachada visual verde/natural de los correspondientes barrios de esta ciudad, al tiempo que dé, en su caso, otros espacios y municipios exteriores a la misma.*

*Lomas y/o altozanos como San Marcos, Ametzagaina, Antondegi, Letabide, etc., así como sus respectivos entornos, constituyen supuestos de esa naturaleza.*

*\* El resto del medio rural, en el que procede, en términos generales, la preservación y/o recuperación del paisaje propio del mismo.*

*\* Entornos del medio urbano que configuran el paisaje urbano de la ciudad, visto tanto desde el interior de la misma, como desde fuera de ella. En ocasiones, la calidad de esos entornos (el frente litoral, incluidos Urgull y la isla Santa Clara, así como el paseo que va desde el Peine del Viento hasta Sagüés; barrios como el Centro, Gros, etc. considerados en términos generales y sin perjuicio de las correspondientes salvedades), y su protagonismo en el paisaje general de la ciudad justifica su preservación, así como la determinación de las medidas que con ese fin se estimen adecuadas.*

*A su vez, la escasa o nula calidad paisajística de otros entornos (el Este de la ciudad en términos generales; Añorga, Loiola y Martutene, también en términos generales, etc.) justifica precisamente la determinación de, en lo posible, las medidas que, en su caso, se estimen necesarias al tiempo que materializables, para la consecución de la misma. Se trata de, en todo caso, una tarea francamente difícil en las partes consolidadas de esos entornos. Ahora bien, su consecución debería formar parte expresa de los objetivos asociados a las nuevas intervenciones planteadas en los mismos.*

*En ese contexto, los ámbitos de la ciudad que en este momento son objeto de actuaciones de urbanización y/o se proyecta que lo sean en el futuro, han de ser objeto de particular atención y cuidado a ese respecto, justificándose la inserción de las medidas adecuadas para la consecución de la debida calidad paisajística, en las previsiones de desarrollo y ejecución de las mismas.*

*Además, una cuestión como ésta puede entenderse asociada a la idea de la conveniencia o no de introducir criterios paisajísticos y, en definitiva, estéticos, reguladores de la “arquitectura” de la ciudad.*

*\* El litoral, considerado a lo largo de toda su extensión en los medios natural y urbano.*

*\* Elementos territoriales que conforman y condicionan el paisaje del entorno que ocupan y/o atraviesan y que, con carácter general, deberían ser tratados como protagonistas activos y positivos a ese respecto, integrándolos adecuadamente tanto en el medio natural (mediante la preservación de sus características naturales) como en el medio urbano (mediante las medidas que en cada supuesto se estimen adecuadas, incluida, en su caso, la inserción de dichos elementos en la red de dotaciones públicas –espacios libres, etc.- de la ciudad).*

*Los ríos y, dentro de ellos, el Urumea y el Oria, así como regatas como la de Molinao, etc. han de ser objeto de particular atención a ese respecto.*

*\* Elementos naturales generadores y/o condicionadores del paisaje, entre los que los espacios naturales y la vegetación tienen o pueden tener un singular protagonismo.*

*\* Espacios y entornos afectados por las infraestructuras de comunicación viaria y ferroviaria de la ciudad y de su entorno, a su paso tanto por el medio natural como por el urbano.*

*Esas infraestructuras conforman y condicionan, habitualmente de manera negativa, el paisaje del entorno que ocupan y/o atraviesan.*

*\* Espacios, entornos, edificaciones, etc. afectados por determinadas infraestructuras de servicios urbanos.*

*Los impactos paisajísticos derivados de, en numerosas ocasiones, las antenas, las placas solares, las instalaciones y redes eléctricas, y otro tipo de servicios han de ser objeto de particular atención a ese respecto.*

*Eso sí, con ese fin, esa atención ha de extenderse tanto al medio natural como al urbano. No en vano, también en este último, las cubiertas de las edificaciones, incluidas las antenas, placas, etc. que se colocan en ellas, configuran y condicionan decisivamente el paisaje de la ciudad.*

## **2.- Propuestas del Plan General.**

*En el marco descrito, la consecución de la correspondiente y adecuada calidad paisajística de la ciudad, considerada tanto en su globalidad, como en sus distintas partes, forma parte de los objetivos expresos del Plan General. Y en consonancia con ello propone de forma conjunta y complementariamente las medidas que se exponen a continuación, a las que han de añadirse las que con directa o indirecta incidencia en materia paisajística, se apuntan en otras partes del propio Plan. Dichas medidas son en concreto las siguientes:*

*A.- Elaboración de un estudio o proyecto específico referido al paisaje de la ciudad, con el fin de, entre otros extremos y por un lado, identificar los ámbitos que deban ser objeto de la debida atención a ese respecto y, por otro, determinar las correspondientes medidas de intervención en la materia.*

*Dicho estudio debería extenderse tanto al medio natural como al urbano de la ciudad. Y además de las cuestiones comentadas, en él debería evaluarse la conveniencia o no de introducir criterios paisajísticos, y en definitiva estéticos, en la “construcción” de la ciudad y de sus partes.*

***B.- Consideración de las laderas Norte y Sur de Ulia y de Igeldo-Mendizorrotz, hasta su límite con el medio urbano, como ámbitos de singular valor paisajístico sujetos al condicionante superpuesto a la ordenación urbanística “C.6 Ámbitos de protección paisajística” regulado en el propio Plan General. El ámbito de incidencia del mismo se refleja en los planos “5.III Condicionantes superpuestos” del documento “5. Planos” de este Plan General.***

*Se ha de entender con carácter general que el régimen de edificación y uso de los terrenos vinculados a ese condicionante es el establecido en cada caso en la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integran, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la eliminación y/o minimización de las afecciones o impactos paisajísticos asociados a las intervenciones que, siendo acordes con aquel régimen, se pretendan acometer.*

*Precisamente por eso, tanto las intervenciones edificatorias como aquellas otras de naturaleza diversa que se pretendan llevar a cabo deberán incorporar, por un lado, la correspondiente evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a las mismas y su incidencia en la consecución del indicado objetivo de protección paisajística y, por otro, las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes.*

*Se ha de estar a ese respecto a lo establecido tanto en el estudio general al que se ha hecho referencia en el anterior apartado A, como en el planeamiento urbanístico y en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.*

*C.- Consideración del litoral, en toda su extensión a lo largo del medio natural y urbano de la ciudad, como ámbito de singular valor paisajístico sujeto al condicionante superpuesto a la ordenación urbanística “C.6 Ámbitos de protección paisajística” regulado en el propio Plan General. El ámbito de incidencia del mismo se refleja en el plano “5.III Condicionantes superpuestos” del documento “5. Planos” de este Plan General.*

*D.- Determinación de los criterios de intervención en lomas y/o altozanos como Antondegi, Eskuzaitzeta, Arzabaleta, Auditx-Akular, Landarro, etc., así como en las correspondientes laderas de los mismos, a partir de la consiguiente evaluación de las afecciones e impactos paisajísticos vinculados a los desarrollos urbanos planteados en ellos.*

*Para ello, se considera conveniente y necesaria la determinación de las correspondientes propuestas de ordenación urbanística a partir de la expresa consideración del objetivo de consecución de la debida calidad paisajística como uno más de los presupuestos que han de condicionar la determinación de la ordenación, frente a otro tipo de mecanismos que conlleven una evaluación posterior de los efectos paisajísticos asociados a la ordenación, una vez definida ésta.*

*En esas ocasiones, la respuesta a las afecciones y/o impactos derivados de los citados desarrollos ha de entenderse asociada a la determinación y materialización diferenciada y/o conjunta y complementaria de medidas como las siguientes:*

*\* Apantallamiento vegetal y/o ocultación de los desarrollos planteados. \* Incentivación/accentuación de medidas que garanticen la calidad urbanística y arquitectónica de dichos desarrollos.*

*\* Cualesquiera otras que, en atención a las características y condicionantes específicos del entorno afectado, se estimen oportunas.*

*E.- Atención específica a los ríos Urumea y Oria como elementos territoriales que tienen o han de tener un singular protagonismo en el paisaje de la ciudad, y determinación de las medidas generales y específicas que se estimen adecuadas bien para preservar sus actuales valores, bien para eliminar, corregir y /o evitar los impactos negativos que inciden o pueden incidir en los mismos.*

*Procede la determinación de esas medidas bien en el estudio general al que se ha hecho referencia en el anterior apartado A, bien en proyectos específicos que con ese fin se estime conveniente promover.*

*F.- Complementación de los proyectos urbanísticos (planeamiento, proyectos de urbanización,...) con incidencia en los cauces fluviales de la ciudad (ríos Urumea y Oria, regata de Molinao...) con la consiguiente evaluación de las afecciones paisajísticas derivadas de aquéllos en el entorno afectado, así como con la determinación de las medidas a ejecutar para eliminar y/o minimizar dichos impactos.*

*Se ha de estar a ese respecto a lo establecido tanto en el estudio general al que se ha hecho referencia en el anterior apartado A, como en el planeamiento urbanístico y en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.*

*G.- Complementación de los proyectos de ordenación y ejecución de las infraestructuras de comunicación viaria y ferroviaria con la consiguiente evaluación de las afecciones*



*paisajísticas y acústicas que las mismas conllevan en su entorno, así como con la determinación de las medidas a ejecutar para eliminar y/o minimizar dichos impactos.*

*Se ha de estar a ese respecto a lo establecido tanto en el estudio general al que se ha hecho referencia en el anterior apartado A, como en el planeamiento urbanístico y en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.*

*H.- Complementación de los proyectos de habilitación/ejecución de infraestructuras de servicios urbanos que puedan conllevar impactos negativos (antenas, placas solares, instalaciones y redes eléctricas...) con la consiguiente evaluación de las afecciones paisajísticas que las mismas conllevan en su entorno, así como con la determinación de las medidas a ejecutar para eliminar y/o minimizar dichos impactos.*

*Se ha de estar a ese respecto a lo establecido tanto en el estudio general al que se ha hecho referencia en el anterior apartado A, como en el planeamiento urbanístico y en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.*

**Para cumplimentar los requerimientos de los artículos anteriores, se ha llevado a cabo, dentro del Estudio de Impacto Ambiental, un estudio de evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a las intervenciones a desarrollar y su incidencia en la consecución de los objetivos del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Se ha definido también cuáles serán las adecuadas medidas protectoras y/o correctoras de los impactos resultantes.**

Los criterios y objetivos de intervención que expresamente se recogen en el DOCUMENTO 1.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL de dicho P.G.O.U. en referencia a la PROPUESTA DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMENSATORIAS TANTO GENERALES COMO ESPECÍFICAS y que tiene relación directa con la actividad y el ámbito que se pretenden reglar son los siguientes:

**11.- Medidas específicas para aminorar los impactos detectados en el suelo no urbanizable resultante de las propuestas del Plan General.**

**11.1.- Impactos en los recursos naturales.**

**A.- Vegetación.**

*\* Se determinarán las medidas necesarias para, a modo de desarrollo y complemento del Plan General, garantizar una fiscalización continuada del estado de la vegetación de interés de la ciudad. Para ello, se promoverán y realizarán los estudios específicos de análisis de la situación de la misma debida y constantemente actualizados, y, complementariamente, se definirán las adecuadas medidas de mantenimiento de la misma.*

*Dichos estudios se extenderán al conjunto del medio rural del municipio, y se analizará si la totalidad de la vegetación de interés de municipio es objeto de las adecuadas medidas de preservación, adoptándose en caso contrario las medidas necesarias para eliminar y/o corregir las situaciones inapropiadas.*

**B.- Conectividad ecológica**

*Durante el periodo de vigencia del Plan General se abordará, conjuntamente con las restantes Administraciones afectadas, incluidos los Ayuntamientos de los municipios circundantes, un programa o plan de mejora de la conectividad ecológica en el municipio y su entorno.*

**11.2.- Riesgos derivados.**

**A.- Riesgos geotécnicos.**

*En las zonas con apreciable riesgo de erosión sólo se admitirán los usos que permitan una conservación o mejora de la vegetación y que, consiguientemente, favorezcan la permanencia del suelo y minimicen el citado riesgo de erosión..*

**B.- Ruido ambiental, sosiego.**

*\* El futuro mapa de ruido municipal, en coordinación con los de las infraestructuras de comunicación, delimitará las zonas del suelo no urbanizable con unos niveles excesivos de ruido ambiental, identificando muy especialmente las edificaciones residenciales o especiales (tipo cultural, docente, sanitario o asimilado) que queden afectadas, e indicando asimismo el objetivo de calidad acústica deseable en cada caso.*

*\* También en coordinación con las restantes Administraciones competentes en la materia se estudiará la conveniencia y pertinencia de establecer medidas específicas de zonificación, y, en su caso, la necesidad de acometer planes específicos para asegurar el confort sonoro en estos ámbitos.*

**14.- Otras medidas complementarias**

*La efectiva y eficaz cumplimentación de los objetivos de carácter medioambiental planteados en el Plan General, incluido este documento, requiere la determinación de otras medidas de actuación complementarias de las anteriores. Merecen una particular atención a ese respecto las siguientes:*

**14.1.- Realojos, traslados y/o extinción de actividades.**

*El desalojo y posterior realojo de ocupantes legales de viviendas ubicadas en edificaciones incompatibles con el planeamiento ha de adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).*

*De igual manera, el traslado, realojo y/o extinción de actividades económicas ubicadas en terrenos y/o edificaciones incompatibles con la ordenación planteada ha de adecuarse a los criterios establecidos en esas mismas disposiciones legales. En ese contexto han de ser objeto de, asimismo, la correspondiente solución los desalojos de las explotaciones agrarias afectadas.*

**14.2.- Adquisición de terrenos.**

*Se procederá a la adquisición y/o compra de todos aquellos terrenos que resulten necesarios para la efectiva y real materialización de los objetivos de carácter ambiental expuestos en el Plan General, incluido este documento.*

*Dicha adquisición y/o compra incidirá en, entre otros, los terrenos necesarios para la consecución de los objetivos asociados a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística previstos en el Plan General.*

**14.3.- Promoción y elaboración de estudios y proyectos.**

***Se procederá a la promoción y elaboración de los estudios y proyectos que resulten necesarios tanto para el conocimiento de la situación y evolución de las distintas materias de carácter ambiental objeto de atención en este Plan General, como para la fiscalización del grado de cumplimiento de los objetivos de esa naturaleza planteados en dicho Plan, incluido este documento.***

***Serán objeto de particular atención, en ese contexto, las distintas materias afectadas por los condicionantes superpuestos diferenciados y regulados en dicho Plan. Y dentro de esos condicionantes, el referente a la vegetación de interés será objeto de particular atención, en aras a contar con un continuado y constantemente actualizado conocimiento de la situación, así como de fiscalizar su evolución.***

***Además, siempre que se estime conveniente, esos estudios y proyectos han de extenderse a, en su caso, otras materias y cuestiones de carácter medioambiental diversas de las mencionadas en el Plan General.***

**14.4.- Configuración y disposición de herramientas de información digitalizada.**

*La consecución de la mayor parte de los objetivos de carácter medioambiental planteados en el Plan General, incluido este documento, requiere la disposición de una información continuamente actualizada de la situación y de la evolución de las distintas materias afectadas por los mismos*

*Para ello, resulta imprescindible la disposición y configuración por parte del Ayuntamiento de la o las herramientas digitalizadas y constantemente actualizadas que resulten necesarias para, conjunta y complementariamente, recoger, organizar y explotar dicha información.*

*La consecución de, entre otros, los objetivos asociados a los condicionantes superpuestos, el seguimiento del proceso de aplicación de las medidas correctoras y complementarias, la aplicación de los indicadores, etc. necesita de ese tipo de herramientas.*

*Eso sí, esa o esas herramientas municipales han de estar debidamente coordinadas, desde su origen, con aquellas otras que con idénticos fines creen y organicen otras entidades tanto públicas como privadas. Esa coordinación ha de ser tanto formal (cartografía, orto foto, herramientas y programas informáticos, etc. a utilizar) como material (configuración y utilización de unos mismos datos y bases, de manera que todas las entidades afectadas hagan uso de unos mismos parámetros y una misma información territorial y urbanística en todos los extremos).*

**Las disposiciones de la Propuesta de Medidas Protectoras, Correctoras y Compensatorias, tanto Generales como Específicas son unos criterios muy generales que no afectan a las disposiciones del presente plan, ya que se trata de un ámbito muy concreto y reducido.**

#### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA**

La conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Plan Especial de Protección y Conservación referido al ámbito de suelo no urbanizable ubicado en la parcela 06485a ubicada al oeste del Asador Alaia en el Monte Igueldo de San Sebastián, con el objetivo de regular la implantación de una nueva atracción de tirolinas en el Parque de Atracciones de Igueldo se justifica de los siguientes modos:

Desde un punto de vista urbanístico, es el mismo Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, en su Artículo 80.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización apartado C el que exige la redacción de un Plan Especial que regule urbanísticamente la actividad a desarrollar.

Desde un punto de vista de oportunidad, se valoran los siguientes puntos:

El interés público del proyecto desde un punto de vista de potenciación y activación de uno de los atractivos turísticos más tradicionales y característicos de la ciudad, como es el Parque de Atracciones Monte Igueldo, con un objetivo tanto de disfrute del turismo de la ciudad como de los mismos ciudadanos de la misma.

Como justificación adicional, vale la pena mencionar que a día de hoy, no existe en el municipio ni en sus alrededores ninguna instalación de características similares. Por este motivo, se considera que un lugar emblemático y ya destinado al disfrute del ciudadano y del turista en la ciudad como es el Parque de Atracciones Monte Igueldo es el lugar idóneo para su instalación. Además, ya cuenta con todas las infraestructuras y servicios necesarios, por lo que no será preciso llevar a cabo nuevas urbanizaciones y afecciones en el monte.

Además, se garantizará el mantenimiento y cuidado de un ámbito de terreno rural en desuso y mal estado, regenerando su estado de conservación. Por lo que también es una apuesta ambiental y de lucha contra incendios, ya que el que la parcela se conserve limpia reduce drásticamente la probabilidad de incendios en la misma y limita la velocidad de expansión que un incendio podría tener lugar en la zona.

## **5. TRAMITACIÓN**

La iniciativa de la redacción del presente Plan Especial de Protección y Conservación corre a cargo de Adolfo Muriel Losantos, con el objeto de concretar la ordenación pormenorizada del ámbito de suelo no urbanizable ubicado en parte de la parcela 06485a ubicada tras el Asador Alaia en el Monte Igueldo de San Sebastián, con el objetivo de regular la implantación de una nueva atracción de tirolinas en el Parque de Atracciones de Igueldo.

Así, el presente Plan se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y, en particular, en su artículo 95, 96 y 97.

En consecuencia, el presente documento ha de servir en primera instancia para ser sometido a la aprobación inicial municipal del Ayuntamiento de San Sebastián y al acuerdo de su información pública, solicitándose al efecto los informes previos precisos.

El Ayuntamiento determinará asimismo los cauces concretos de participación pública y posterior aprobación definitiva.

## 6. CRITERIOS Y OBJETIVOS

El Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián no especifica criterios y objetivos definidos para el ámbito que nos ocupa, por lo tanto, es labor del presente Plan Especial de Protección y Conservación definir los criterios y objetivos para el ámbito concreto como desarrollo del PGOU.

Así, se procede a definirlos en los siguientes apartados:

La actuación ha de preparar el terreno para la implantación de una nueva atracción de tirolinas para el Parque de Atracciones de Igeldo, en un terreno clasificado como No Urbanizable anexo al ámbito de suelo urbano - Ámbito A.U. "AO.15 Parque de Atracciones", tal y como se ha descrito con anterioridad.

El Plan Especial de Protección y Conservación delimita con precisión el ámbito en que se implantará el parque de tirolinas, regular las condiciones de ordenación pormenorizada, edificación y uso en el mismo.

Además, el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental plantea asimismo la consideración de diversas medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística a considerar con ocasión de la redacción del Plan Parcial

Dichas medidas tienen por objeto las fases de redacción del proyecto de ejecución de las actuaciones por lo que se reproducen íntegramente en el presente Plan Especial.

En dicho contexto también se definirán con precisión las soluciones para el acondicionamiento del terreno, montaje de los retos y en que árboles se integrarán en el circuito del parque de aventuras, así como estudiar mediante un Estudio Fitosanitario las posibles medidas preventivas/curativas para asegurar el buen estado de la masa y garantizar que dicho uso sea respetuoso con el entorno.

Dentro del ámbito, se prevé la construcción de una pequeña caseta prefabricada que servirá para albergar un botiquín y ciertos repuestos para el buen funcionamiento de la actividad.

La nueva actividad, aprovechará tanto los servicios higiénicos como el parking del parque de atracciones, por lo que no será necesaria la ejecución de nuevas edificaciones, infraestructuras o urbanizaciones.

Por tanto, para la ejecución de cada una de las fases anteriormente mencionadas, los trabajos que se llevarán a cabo en el ámbito serán los siguientes:

- Trabajos de tala y desbroce para la limpieza del terreno.
- Trabajos de montaje de los diferentes elementos que conformarán los distintos retos.
- Caseta auxiliar prefabricada.

## **7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

### **7.1. DESCRIPCIÓN GENERAL**

No se prevén obras de urbanización, ya que el ámbito se encuentra anexo al ámbito del Parque de atracciones del Monte Igueldo, que cuenta con todos los servicios urbanos tales como aparcamiento, servicios higiénicos, accesos... que darán servicio a la nueva actividad.

El único elemento edificatorio será una caseta prefabricada auxiliar ubicada en el acceso al ámbito desde el aparcamiento de Parque de Atracciones. Para ello, se dota al ámbito con una edificabilidad de 30m<sup>2</sup>(t) sobre rasante.

Como ya se ha avanzado con anterioridad, la propuesta prevé en primera instancia el ajuste de la delimitación del ámbito. El ámbito urbanístico objeto del Plan Especial, que resulta de cuanto detalladamente se expone en el apartado 2.3 de esta memoria, cuenta con una superficie total de 10.860 m<sup>2</sup> y su delimitación se expresa gráficamente en el plano O.03.

Dentro del ámbito previamente descrito, se prevé el desarrollo de la totalidad de la actividad de parque de tirolinas.

No se prevé modificar las rasantes naturales del entorno ni se producen movimientos de tierra en el entorno.

La accesibilidad peatonal al ámbito se garantiza desde el aparcamiento del Parque de Atracciones de Igueldo mediante senderos sobre el propio terreno, con el objetivo de no afectar el entorno natural existente, por lo que no se actúa sobre la red viaria.

### **7.2. EL PROGRAMA DE USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

La única actividad económica prevista en el ámbito es la de un parque de tirolinas.

### **7.3. LA RED VIARIA.**

Tal y como se ha tratado con anterioridad, la accesibilidad al ámbito así como el aparcamiento se resuelve mediante los servicios existentes en el parque de atracciones, por lo que no será necesario prever trabajos de urbanización.

Con respecto al aparcamiento, se podrán emplear los aparcamientos ubicados junto al Restaurante Alaia, el aparcamiento existente junto al Parque de Atracciones, el aparcamiento subterráneo y el del Hotel Monte Igueldo.

### **7.4. EL SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS LOCALES.**

No se prevén sistemas de dotaciones y equipamientos locales ya que su regulación no es de aplicación en suelo no urbanizable.

De acuerdo al decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, en su capítulo III ESTÁNDARES DOTACIONALES, ninguno de los artículos establece estándares dotacionales para suelo no urbanizable:

*Artículo 5 Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.*



No se está definiendo la ordenación estructural del municipio, por lo que no es de aplicación el presente artículo.

*Artículo 6 Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en **suelo urbano no consolidado** de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.*

**El ámbito objeto del presente plan queda íntegramente clasificado como suelo no urbanizable, por lo que no es de aplicación el presente artículo.**

*Artículo 7 Imposibilidad de cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en **suelo urbano no consolidado**.*

**El ámbito objeto del presente plan queda íntegramente clasificado como suelo no urbanizable, por lo que no es de aplicación el presente artículo.**

*Artículo 8 Cumplimiento de los estándares dotacionales de sistemas generales y locales en **suelo urbano** con dimensiones adecuadas y al servicio de un área homogénea más amplia.*

**El ámbito objeto del presente plan queda íntegramente clasificado como suelo no urbanizable, por lo que no es de aplicación el presente artículo.**

*Artículo 9 Estándares de dotaciones locales en **suelo urbanizable**.*

**El ámbito objeto del presente plan queda íntegramente clasificado como suelo no urbanizable, por lo que no es de aplicación el presente apartado.**

## **7.5. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.**

No serán necesarios nuevas urbanizaciones ni infraestructuras de servicios urbanos ya que el parque de atracciones ya cuenta con todas las infraestructuras y servicios urbanos necesarios.

Las aguas pluviales recogidas en el ámbito, incluidas la de la cubierta de la pequeña caseta prefabricada auxiliar, serán dirigidas al terreno existente, sin ningún tipo de conducción y no siendo modificados los drenajes naturales, ni superficiales ni profundos.

## **8. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL**

El Plan Especial de Protección y Conservación ha de adecuarse tanto a la legislación de aplicación (apartado 1.2 de esta memoria) como a las determinaciones, en particular a las de ordenación estructural, del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián (apartado 3 de esta memoria).

A tal efecto se señala que:

- El Plan Especial formula la ordenación pormenorizada del ámbito urbanístico de Suelo No Urbanizable que nos ocupa en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, de acuerdo con sus condiciones de clasificación del suelo y de zonificación global.
- El Plan Especial ajusta de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián la delimitación del ámbito urbanístico de Suelo No Urbanizable que nos ocupa, en los términos y condiciones planteados en el apartado 2.3 de esta memoria y el plano O.03.
- El Plan Especial ajusta la edificabilidad máxima sobre rasante ordenando 30m<sup>2</sup>(t) que se corresponden con la caseta prefabricada auxiliar necesaria para poder llevar a cabo la actividad.
- El Plan Especial no destina a dotaciones públicas de la red de sistemas locales ningún metro cuadrado ya que no es de aplicación de acuerdo al decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.
- El Plan Especial no destina suelo a dotaciones públicas de la red de sistemas locales correspondientes expresamente a zonas verdes o espacios libres de tipología f. ya que no es de aplicación de acuerdo al decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.
- El Plan Especial no precisa ningún proyecto de urbanización debido a que ya se dispone dentro del parque de todas las infraestructuras, urbanización y aparcamiento necesarios.
- El Plan Especial no ordena ninguna plaza de aparcamiento en superficie en el interior de la parcela ordenada ya que el parque de atracciones dispone de aparcamiento adecuado.
- El Plan Especial incorpora las medidas ambientales propuestas por el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de acuerdo con el estudio de evaluación de impacto ambiental estratégica realizado, tal y como de forma más pormenorizada se recoge en el siguiente apartado de esta memoria.
- El Plan Especial se adecua también a lo dispuesto en la legislación de aplicación en materia de accesibilidad como se justifica expresamente en el anejo II de esta memoria.

De acuerdo con todo ello, el Plan Especial del ámbito urbanístico de Suelo No Urbanizable que nos ocupa se adecua al planeamiento general municipal.

## **9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS, PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS ESTABLECIDAS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL DE APLICACIÓN**

En el apartado 3 de este documento se recogen expresamente las medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística que el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián plantea considerar con ocasión de la redacción del presente Plan Especial de Protección y Conservación del ámbito de Suelo No Urbanizable anexo al Parque de Atracciones del Monte Igueldo.

Dichas medidas se corresponden con las propuestas que se exigen a la intervención por dicho Plan General en atención a las conclusiones del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental realizado con ocasión de su tramitación. Estas son las siguientes:

### ***Artículo 67.- Protección de la vegetación de interés y de la fauna.***

#### ***1.- Protección de la vegetación de interés.***

...

#### ***2.- Protección de la fauna.***

...

*Con carácter general, las actuaciones, tanto de implantación de edificaciones como de promoción de actividades, se complementarán con la determinación de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para la preservación de las especies de fauna protegida que puedan existir en el entorno afectado.*

*Serán objeto de la debida y expresa consideración y evaluación, en ese contexto, los planes de gestión promovidos para la preservación de esas especies, incluidas las medidas establecidas en cada uno de ellos.*

**Dicha medida se incorpora para su cumplimiento con ocasión de la redacción y ejecución del proyecto de ejecución. Con este mismo fin, el propio Plan Especial, en sus ordenanzas, ya ha considerado las pautas precisas que permitan hacer efectivas en el proyecto de urbanización las oportunas medidas correctoras.**

### ***Artículo 68.- Protección y/o tratamiento de otros espacios y elementos afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística determinados en el planeamiento urbanístico.***

*El régimen de tratamiento y, en su caso, protección de espacios y elementos afectados por otros condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, diversos a los mencionados en el artículo anterior será el establecido en dicho planeamiento.*

**El Plan Especial hace frente directamente a esta medida, ya que cuenta con el condicionante superpuesto de “C.6 Ámbitos de protección paisajística”. Con ocasión de la redacción del proyecto de ejecución se precisará el tratamiento concreto del tratamiento paisajístico.**

### ***Artículo 89.- Régimen general de regulación del condicionante “C.6 Ámbitos de protección paisajística”.***

1.- El régimen de edificación y uso de los ámbitos sujetos a este condicionante será el establecido en cada caso en la o las correspondientes zonas de uso global en las que se integren, complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la eliminación y/o minimización de las afecciones o impactos paisajísticos asociados a las intervenciones que, siendo acordes con aquel régimen, se pretendan acometer.

2.- Con el fin de garantizar la consecución de la protección paisajística de los citados ámbitos:

A.- Se **procederá a la elaboración y tramitación de un estudio específico** con, como mínimo, el doble objetivo de:

*\* Por un lado, identificar con precisión los ámbitos que deban vincularse a este condicionante, reajustando y/o complementando, siempre que se estime conveniente, las propuestas planteadas a ese respecto en este Plan.*

*\* Por otro, determinar las medidas de intervención que se estimen adecuadas con el fin de garantizar la consecución del referido objetivo.*

Dicha medida se incorpora para su cumplimiento con ocasión de la redacción y ejecución del proyecto de ejecución.

El proyecto de ejecución así como el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental Estratégica considerarán especialmente el correcto diseño, intentando modificar lo mínimo el paisaje existente, eliminando exclusivamente el arbolado que entorpezca el desarrollo de la actividad.

Se entiende que el diseño adoptado por el Plan Especial y el cumplimiento de estas medidas adicionales permite abordar el desarrollo del ámbito con las garantías suficientes desde la perspectiva ambiental, cabiendo conseguir una adecuada integración del nuevo desarrollo en el paisaje rural inmediato. De acuerdo con la legislación de aplicación, resulta preciso realizar un estudio de evaluación de impacto ambiental específico del ámbito de este Plan Especial.

En cualquier caso, la propuesta objeto de este Plan Especial introduce las medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística planteadas expresamente por el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, que se desarrollan en las Ordenanzas recogidas en el Documento B. Normas Urbanísticas de Desarrollo.

Así, con ocasión de la ejecución de las obras de ejecución de los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad, se evitarán los vertidos de aceites y grasas, u otros; se evitará la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas; y se tomarán en general las medidas precisas para la adecuada realización de los trabajos. Además, se tomarán las medidas necesarias para evitar posibles incendios y su propagación.

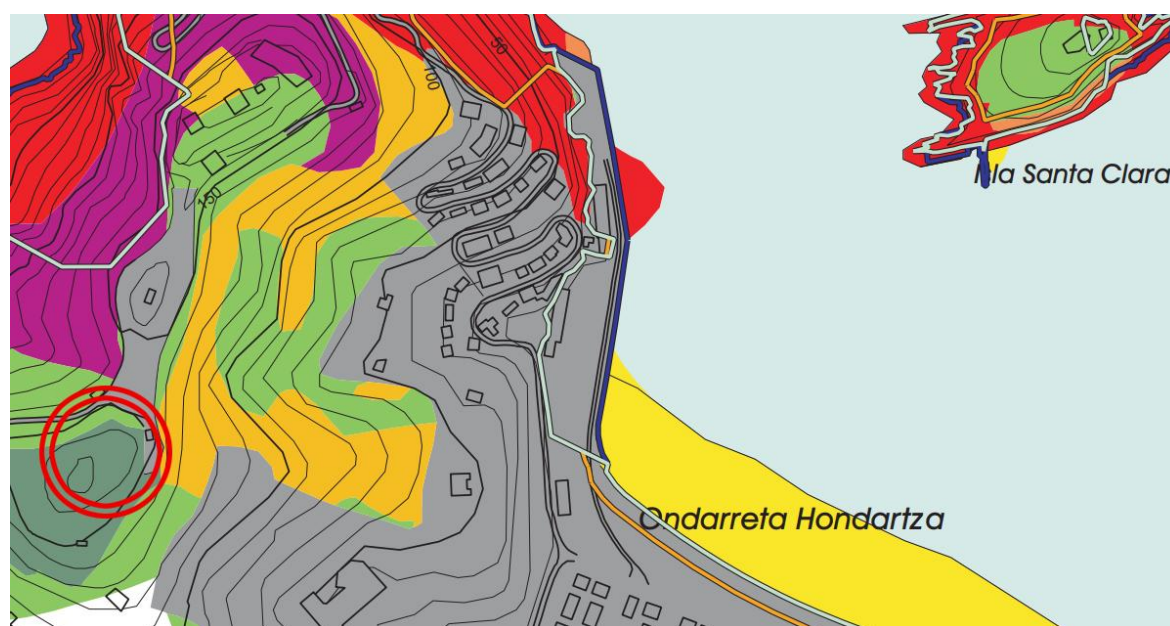
Toda las medidas previamente mencionadas así como otras adicionales, quedan recogidas en el Documento B. Normas Urbanísticas de Desarrollo, tal y como se ha mencionado con anterioridad.

## 10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LOS DIFERENTES PLANES TERRITORIALES SECTORIALES DE APLICACIÓN

### 10.1 PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL

El Plan Especial ha de adecuarse asimismo a las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

De acuerdo al plano 12-15 del citado PTS, el ámbito del presente Plan Especial de Protección y Conservación está dentro de las categorías de ordenación Forestal y Zona Agroganadera y campiña.



FRAGMENTO DEL PLANO 12-15

<b>Basokoa</b>	<b>Forestal</b>
<b>Nekazaintza, abeltzaintza eta landazabaleko eremua</b>	<b>Zona agroganadera y campiña</b>

FRAGMENTO DE LEYENDA DEL PLANO 12-15

Los artículos del PTS de Protección y Ordenación del Litoral que tienen afección directa sobre el ámbito del presente plan, son los siguientes:

#### **TITULO II. ORDENACIÓN DE LAS MÁRGENES COSTERAS Y DE LAS RÍAS.** **CAPÍTULO II. DEFINICIÓN DE USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES**

##### **Artículo 14. Usos del suelo y actividades relativos al ocio y esparcimiento**

*Tendrán la consideración de usos y actividades relativos al ocio y esparcimiento, los siguientes:*

...

**B.2.- Uso público intensivo: Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que**

*implican la adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo.*

**B.2.1.- Recreo concentrado:** *Consistente en la adaptación de un espacio localizado para el recreo concentrado dotándolo de equipamiento del tipo de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeleras, juegos o alguna edificación de pequeña entidad.*

...

**El uso previsto en el Plan Especial de Protección y Conservación, de cara al PTS de Protección y Conservación del Litoral es el B.2.1: USO PÚBLICO INTENSIVO DE RECREO CONCENTRADO, acorde a sus determinaciones.**

### **CAPÍTULO III. CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN**

#### **Artículo 18. Categorías de ordenación.**

1. *Las categorías de ordenación constituyen una zonificación del territorio en sectores definidos según su capacidad de acogida, en función del valor para la conservación, a cada uno de los cuales se le aplicará una regulación de usos del suelo y actividades de acuerdo con su naturaleza que determinará su utilización y aprovechamiento.*
2. *Son criterios interpretativos para determinar el valor para la conservación la presencia de rasgos geomorfológicos litorales, de unidades de vegetación autóctona, los usos del suelo, la calidad y fragilidad del paisaje y la vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos. A su vez, el establecimiento de las distintas categorías de ordenación se ha realizado mediante la combinación de los valores para la conservación, junto con la presencia de elementos singulares de vegetación o de rasgos geomorfológicos litorales.*
3. *Las categorías de ordenación establecidas por este PTS, en atención a los criterios mencionados, así como por el nivel de protección necesario para el cumplimiento de los fines que persigue este Plan, son las siguientes:*
  - a) *Especial Protección. Incluye las subcategorías de Especial Protección Estricta y Especial Protección Compatible*
  - b) *Mejora Ambiental. Incluye las subcategorías de Áreas de Mejora de Ecosistemas y Áreas Degradadas a Recuperar*
  - c) **Forestal**
  - d) **Agroganadera y Campiña**
  - f) *Zonas de Uso Especial. Playas Urbanas*
4. *A los efectos prevenidos en este Plan, los planos definen la delimitación gráfica de las categorías de ordenación, obtenida de acuerdo a los criterios interpretativos descritos en el apartado 2, por lo que la definición de las mismas que se realiza en los artículos siguientes, es meramente descriptiva y orientativa. El planeamiento municipal podrá ajustar a menor escala las delimitaciones gráficas de las diferentes zonas propuestas.*

#### **Artículo 21. Categoría de Ordenación Forestal (F).**

1. Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que, por su uso actual y/o por razones de vocación de uso (pendiente, riesgos, protección de cuencas, etc.) presentan claras orientaciones hacia el uso forestal, tales como encinares cantábricos, robledales, marojales, aliseda cantábrica y los complejos de vegetación de roquedos.

2. Se incluyen también las repoblaciones forestales existentes en el litoral de función eminentemente productora, si bien con una componente secundaria paisajística y recreativa muy importante.

3. El criterio de actuación general en las áreas descritas en el apartado 1 de este artículo, viene determinado por el hecho de que la función protectora del bosque frente a la actuación de los agentes erosivos y el riesgo de deslizamiento, su papel en la regulación de los recursos hídricos o su valor ecológico o paisajístico, deben considerarse cuestiones prioritarias respecto del aprovechamiento de sus recursos, por lo que el criterio de ordenación es el mantenimiento de los usos y aprovechamientos tradicionales con las limitaciones necesarias para garantizar la conservación de los recursos y la función protectora del bosque.

**a) En el caso de masas forestales de naturaleza autóctona, el criterio es el de recuperar la función ecológica, protectora, paisajística y recreativa del bosque, favoreciéndose labores de recuperación en base a trabajos de diversa índole encaminadas a la recuperación de ecosistemas funcionales de interés.**

b) En el caso de las masas forestales destinadas al aprovechamiento sostenido de los recursos forestales, descritas en el apartado 2 de este artículo, el criterio de ordenación es el de garantizar el uso forestal de forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenida de las masas.

4. En el caso de las masas forestales destinadas al aprovechamiento sostenido de los recursos forestales, descritas en el apartado 2 de este artículo, el criterio de ordenación es el de garantizar el uso forestal de forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenida de las masas.

#### **Artículo 22. Categoría de Ordenación Agroganadera y Campiña (MA).**

1. Se incluyen en esta categoría aquellos suelos de alta capacidad agrológica, como son los mosaicos de la campiña del área cantábrica y huertas, y los suelos de vocación ganadera ocupados por zonas de pasto.

2. También se incluyen en esta categoría aquellas zonas alteradas o humanizadas (excluyendo a los cultivos) tales como grandes vías de comunicación, canteras y minas, escombreras, baldíos, suelos agrícolas que han perdido su vocación debido a las construcciones o rellenos, etc., y que se encuentran en áreas de escaso valor ambiental.

3. El criterio general de actuación en las áreas descritas en el apartado 1 de este artículo, es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos agrícolas, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. Así, el resto de usos admisibles, incluido el forestal, deberán estar subordinados a los usos agropecuarios. Especial atención deberá dedicarse a controlar los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que ocupan suelo de valor agrológico, así como los procesos que provoquen la fragmentación e insularización de las zonas agrarias con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollan en ellas.

**4. En aquellas áreas incluidas en esta categoría, constituidas por zonas alteradas y humanizadas, el criterio general de ordenación de estas áreas es el de propiciar en**

*ellas la realización de las actividades de desarrollo propias de los sectores secundario y terciario.*

**El ámbito del presente Plan Especial de Protección y Conservación tiene plantaciones de *pinus pinaster* y *pinus radiata*, NO existiendo en principio especies vegetales protegidas o de especial interés. Por otra parte, su situación lo dota de una función paisajística y recreativa.**

**El uso previsto en el ámbito, de parque de tirolinas no hará otra cosa que revalorizar el entorno, dando valor a la recuperación ecológica, paisajística y recreativa del bosque. La actividad garantizará un mantenimiento sostenible del entorno, actualmente degradado y sin mantenimiento alguno.**

## **CAPÍTULO V. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN LOS MÁRGENES COSTEROS DEL MEDIO TERRESTRE**

### **Artículo 27. Tipos de Usos del suelo y actividades**

1. Los tipos de usos y actividades a realizar en las categorías de ordenación definidas en el Capítulo III de este mismo Título, son los siguientes:

*a) Usos propiciados (en la matriz indicados como 1): aquellos que puedan influir de forma positiva en la consecución del objetivo pretendido en la categoría de ordenación asignada o que no influyan negativamente, estando estos últimos condicionados de forma que su impacto no hipoteque el uso global propiciado, así como las características de la zona.*

*b) Usos admisibles (en la matriz indicados como 2): aquellos que por su escasa incidencia en la protección del litoral, se considera suficiente su regulación por parte de la legislación sectorial aplicable, incluyendo las de índole territorial o ambiental.*

*c) Usos prohibidos (en la matriz indicados como 3): aquéllos no incluidos entre los propiciados o admisibles por considerar que afectarían negativamente a los principios de ordenación de la categoría establecida, o con carácter general, a la salvaguardia del litoral.*

*d) Usos improcedentes (en la matriz indicados como - ): aquéllos que por su naturaleza carecería de fundamento su implantación en zonas de territorio incluidas en determinadas categorías de ordenación. ....*

2. Dentro de los usos autorizables, se establecen tres clases:

*a) Los usos sometidos a regulación sectorial (en la matriz indicados como 2)*

*b) Los usos admisibles que deben ser regulados por el planeamiento municipal (en la matriz indicados como 2a). En el proceso de adaptación del planeamiento municipal, se exigirá que, por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco se emita un informe vinculante en relación con los mecanismos de regulación que los mencionados planes hayan previsto para dicho conjunto de actividades a fin de valorar el cumplimiento de los objetivos y criterios establecidos en este PTS.*



**Artículo 29. Regulación pormenorizada de los márgenes costeros en el medio terrestre**

1. En los márgenes costeros del medio terrestre de aplicación de este PTS, las actividades se regularán de acuerdo al contenido de la siguiente matriz de regulación.

USOS Y ACTIVIDADES ACTUALES O POTENCIALES			CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN						
			EPE	EPC	MA1	MA2	F	AG	UE
Condiciones Superpuestas									
V	I	E							

**A) PROTECCIÓN AMBIENTAL**

			<b>A1. Conservación</b>						
			A1.1. Conservación estricta	1	1	-	-	-	-
			A1.2. Conservación activa	2	1	1 <sup>(7)</sup>	1	2	2
			<b>A2. Mejora ambiental</b>	2	1	1 <sup>(7)</sup>	1	1	2
			A2.1. Regeneración de playas	3	-	-	-	-	1
			<b>A3. Actividades científico-culturales</b>	2	1	2	2	2	2

**B) OCIO Y ESPARCIMIENTO**

			<b>B1. Uso público extensivo</b>	2	2	2	2	2 <sup>(8)</sup>	2	1
			B1.1. Escalada y actividades aeronáuticas	3	2	2	2	2 <sup>(8)</sup>	2	2
			<b>B2. Uso público intensivo</b>							
C			<b>B2.1. Recreo concentrado</b>	3	2	2	2	2 <sup>(8)</sup>	2	1
			B2.2. Baño y actividades náuticas							
			B2.2.1. Adecuación de zonas de baño (balizas)	3	-	-	-	-	-	1
			B2.2.2. Adecuación de zonas de varada de artefactos flotantes: hidropedales, surf, etc.	3	-	-	-	-	-	1
			B2.2.3. Servicios de temporada de playas: hamacas, sombrillas, instalaciones desmontables de restauración, etc.	3	-	-	-	-	-	1a
C	X	X	B2.3. Campings	3	3	3	2a	2a <sup>(8)</sup>	2a	3 <sup>(1)</sup>
			B2.4. Actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor							
			B2.4.1. Circulación excluidas carreteras ppales. (excepto vehículos autorizados)	3	3	3	2	2 <sup>(8)</sup>	2	3
	X	X	B2.4.2. Localización de circuitos especialmente adaptados	3	3	3	3	2a	2a	3
C	X		B2.5. Campos de golf	3	3	3	3	2a <sup>(8)</sup>	2a	3
	X		B2.6. Instalaciones deportivas al aire libre	3	3	3	3	2a	2a	2 <sup>a</sup>
	X		B2.7. Actividades científico culturales con construcción de instalaciones	3	3	3	3	2a	2a	3

1 = Propiciado; 2 = Admisible; 3 = Prohibido

(8) Uso prohibido en masas forestales de naturaleza autóctona.

...

**El uso que el presente Plan Especial de Protección y Conservación determina para el ámbito que abarca está considerado un uso admisible condicionado, sometido a regulación sectorial para ambas Categorías de Ordenación – Forestal y Agroganadera – pero prohibido en masas forestales de naturaleza autóctona. En este caso se busca recuperar la función de ocio y esparcimiento del bosque, que cuenta con especies de árboles no autóctonas, como son pinus pinaster y pinus radiata.**

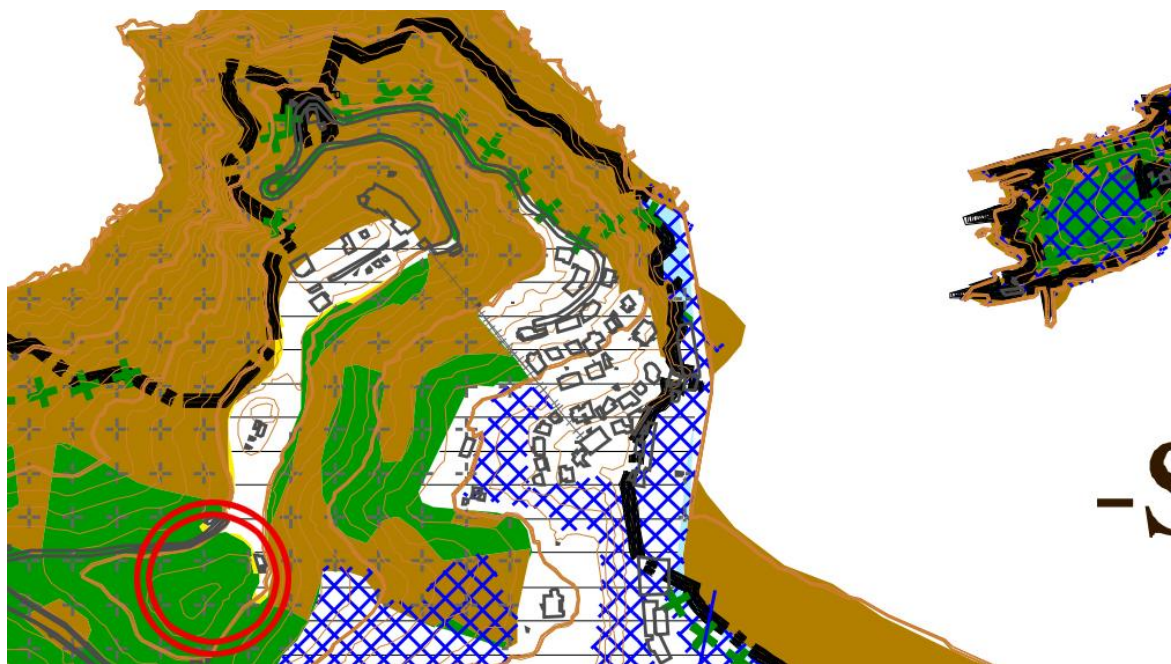
**10.2 PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE LOS RÍOS Y  
ARROYOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO (CAPV) EN SU VERTIENTE  
CANTÁBRICA (22 DE DICIEMBRE DE 1998) Y SU MODIFICACIÓN (12 DE DICIEMBRE 2013)**

No es de aplicación debido a que el ámbito no alberga ni se encuentra cercano a ningún cauce fluvial.

### 10.3 PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL

El Plan Especial ha de adecuarse asimismo a las determinaciones del Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

De acuerdo al plano 64-2 del citado PTS, el ámbito del presente Plan Especial de Protección y Conservación está dentro de las categorías de Paisaje Rural de Transición y Forestal, con el condicionante superpuesto Áreas Erosionables.



FRAGMENTO DEL PLANO 64-2

ANTOLAMENDU KATEGORIAK / CATEGORIAS DE ORDENACION	
Nekazaritza-abeltzaintza eremua / Agroganadera y campiña	
Balio Estrategiko Altua / Alto Valor Estratégico	
Trantsiziozko Landa Paisaia / Paisaje Rural de Transición	
Mendia / Monte	
Basoa / Forestal	
Basoa-Mendi Urria / Forestal-Monte Ralo	
Larre Menditarra / Pasto Montano	
Larre Menditarra-Harkaitzak / Pasto Montano-Roquedos	
Ingurumen Hobekuntza / Mejora Ambiental	
BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK / CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	
Higadura jasatzeko arriskua duten tokiak / Areas erosionables	
Akuiferoen zaurgarritasuna / Vulnerabilidad de acuíferos	
Interes Naturaleko tokiak / Areas de Interes Naturalistico	
Natura 2000 sarearen barne dauden tokiak. Lugares incluidos en la Red Natura 2000.	
Onura Publikoko Mendiak / Montes de Utilidad Pública	
Pasabide ekologikoak / Corredores ecológicos	

FRAGMENTO DE LEYENDA DEL PLANO 64-2

Los artículos del PTS Agroforestal que tienen afección directa sobre el ámbito del presente plan, son los siguientes:

**CAPITULO II: DIRECTRICES GENERALES**

**Artículo 19. Protección e integración medioambiental y paisajística**

1. La instalación y localización de las construcciones en SNU respetará lo establecido en la normativa de aguas correspondiente con el fin de lograr el mantenimiento de la calidad ecológica aguas abajo de las mencionadas instalaciones.

2. **Para la instalación de construcciones e infraestructuras en SNU, en áreas afectadas por el Condicionante Superpuesto de Paisajes Poco Alterados o en aquellos otros ámbitos de elevada fragilidad visual que determine el planeamiento municipal, podrá requerirse la realización de una evaluación de su incidencia sobre el paisaje. A tal efecto podrá exigirse al titular o promotor la adopción de medidas correctoras particulares y de integración de las construcciones en su entorno de acuerdo a la citada evaluación, tales como la implantación de barreras estéticas o pantallas vegetales.**

3. Los estudios técnicos que se elaboren para el desarrollo de proyectos de carácter constructivo que conlleven movimientos de tierras en zonas de pendiente superior al 12%, definirán medidas para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

4. En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras procurará reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras.

5. Las Administraciones agrarias velarán por la protección del suelo mediante la aplicación de las medidas establecidas a tal efecto dentro de la normativa sectorial correspondiente.

6. Las explotaciones ganaderas deberán cumplir, en los términos de su aplicación, las determinaciones del Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones agrarias.

**Se deberá justificar bien en el proyecto técnico, bien en un estudio específico, el impacto paisajístico que causará la actividad del ámbito y que medidas compensatorias se aplicarán para garantizar la mínima afección paisajística. Se han recogida las medidas mínimas en las ordenanzas recogidas en el Documento B. Normas Urbanísticas de Desarrollo.**

**Artículo 20. Cierres y vallados**

Los cierres y vallados pueden ser de diversos tipos, dándose las siguientes recomendaciones:

a. Los setos vivos realizados con diferentes plantas arbustivas, por su efecto estético y su acción positiva en relación con el medio natural al servir de refugio para la fauna silvestre, se preferirán a los restantes tipos de cerramientos. Se preferirán setos conformados con especies arbustivas autóctonas.

b. Los cierres de alambre se utilizarán fundamentalmente para controlar el ganado, realizándose bien con hilos o malla de alambre liso o sus combinaciones sobre piquetes de madera tratada o metálicos. Las características y altura de los cierres vendrán condicionadas por la especie de

*ganado al que darán servicio, evitando como norma general el uso de mallas “cinéticas” que pueden afectar a la distribución de la fauna salvaje.*

**Se deberá justificar convenientemente en el proyecto técnico la tipología de cierre de finca que se pretende emplear para el desarrollo de la actividad, de acuerdo a las condiciones recogidas en las ordenanzas del Documento B. Normas Urbanísticas de Desarrollo del presente Plan Especial. Los cierres estarán formados por estacas de madera procedente de la adecuación del terreno, en la medida de lo posible, y se cumplimentarán naturalmente a lo largo del tiempo por especies de naturaleza autóctona con el ánimo minimizar el impacto paisajístico del proyecto y favorecer una integración progresiva en el entorno.**

### **CAPITULO III. DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES**

#### **SECCIÓN 2: USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A OCIO Y ESPARCIMIENTO.**

##### **Artículo 26. Recreo intensivo**

**1. Disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación de un espacio para actividades recreativas.**

**2. Se diferencian, según la intensidad del uso, dos tipologías de recreo intensivo:**

**a) La adaptación y uso de Áreas Recreativas, que pueden incluir pequeñas infraestructuras de carácter permanente, tales como pequeños aparcamientos, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles, papeleras, etc.**

**b) Las actividades que implican la construcción de edificios o grandes instalaciones, tales como campings, campos de golf, circuitos para vehículos a motor, etc.**

**El tipo de uso de la actividad consiste en un parque de tirolinas, que entra dentro de los usos permitidos en el presente artículo como adaptación y uso de área recreativa.**

#### **SECCIÓN 5: USOS DEL SUELO Y ACTIVIDADES RELATIVOS A USOS EDIFICATORIOS**

##### **Artículo 42. Edificios e instalaciones de Utilidad Pública e interés social**

**1. Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios, públicos o privados, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social.**

**2. Se considerarán las siguientes modalidades:**

...

**d. Equipamientos recreativos. Comprende los parques de atracciones y otras edificaciones con uso recreativo, como refugios, etc.**

...

La actividad a desarrollar en el ámbito del presente Plan Especial es de Equipamiento recreativo, admitido en el PTS Agroforestal siempre y cuando sea declarada de utilidad pública o interés social.

## CAPITULO IV. CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN

### **Artículo 50. Supracategoría Monte. Definición.**

1. Siguiendo las definiciones legales usualmente empleadas para definir “monte”, se trata de terrenos rústicos en los que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, siempre que no sean características del cultivo agrícola ni se encuentren en espacios o parques y jardines urbanos. También se suelen incluir dentro de esta definición otros terrenos rústicos como eriales, cultivos abandonados, pistas y caminos creados específicamente para usos forestales, etc.

2. Las actuales plantaciones forestales con especies autóctonas situadas en zona baja y de campiña, constituyen elementos integrantes de ésta, considerándose que en la vertiente cantábrica son susceptibles de rotarse con usos agrarios, salvo aquellos casos en que su singularidad paisajística o ecológica aconseje su estricta conservación. La regulación de usos en estas zonas se ha considerado en la Categoría Agroganadera y Campiña.

3. En toda la CAPV se velará por la conservación de setos, bosquetes y espacios con vegetación natural.

4. Las categorías incluidas dentro de la supracategoría Monte son las siguientes:

#### 4.1. Categoría Forestal:

a) Incluye aquellos terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso (riesgos, protección de cuencas, etc.), presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto bosques autóctonos, con un elevado interés naturalístico, como plantaciones de especies autóctonas, entre las que destaca, por su extensión el Pino radiata. Todas las zonas de uso forestal se integran en una única categoría, ya que en ella las funciones producción y protección están interrelacionadas.

b) Las Administraciones sectoriales serán las responsables de realizar estudios que permitan establecer la especie forestal más adecuada en cada caso, en función tanto de las necesidades de producción y como de las condiciones de estación del terreno, en relación con criterios de gestión sostenible de los montes.

c) El Planeamiento municipal procurará no diferenciar dentro de la Categoría Forestal las subcategorías “productor/protector” como traducción de “coníferas/frondosas”, por tratarse de una subdivisión artificial, ya que en realidad todas las masas forestales ejercen una función mixta productora y protectora. Por otro lado, las masas forestales autóctonas de gran interés para su preservación podrán ser protegidas en la categoría de Especial Protección del planeamiento municipal, en desarrollo de las disposiciones de las DOT.

...

### **Artículo 51. Supracategoría Monte. Criterio General.**

1. De manera general, los criterios que rigen en esta Supracategoría Monte están contenidos en el documento del Plan Estratégico Forestal (1994-2030), donde se dan las medidas oportunas para “delimitar, ordenar, articular y dotar de infraestructuras” estos terrenos. **Cualquier uso y aprovechamiento agroforestal que se realice en estas zonas debe tener en cuenta la norma sectorial de aplicación: Normas Forales de Montes.**

*2. El criterio básico a seguir es ordenar los recursos del monte de manera compatible e indefinida, asegurando tanto la producción sostenible de las masas forestales como la pervivencia del uso ganadero y destacando y valorando, en cualquier caso, el carácter multifuncional de estas zonas.*

*3. El uso forestal debe ser el prioritario en las zonas de la categoría Forestal, dado que son las que reúnen una mayor potencialidad para ello y pueden permitir concentrar en ellas tanto la productividad forestal como las externalidades sociales, protectoras y ambientales asociadas a los bosques. Se intensificarán en dichas zonas las inversiones de mejora de las masas forestales, como creación de red viaria, lucha contra incendios o tratamientos selvícolas. En general, en las zonas cubiertas de bosques autóctonos consolidados se aplicarán criterios conservacionistas, que no están necesariamente contrapuestos con la puesta en valor de estas masas, aplicando parámetros para la continuidad de dicho uso.*

...

**Tal y como se ha comentado con anterioridad, el ámbito del presenta Plan Especial de Protección y Conservación se integra en la Supracategoría de Ordenación de Monte, en la categoría Forestal, quedando justificada la adecuación urbanística del uso propuesto.**



## CAPITULO V: CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

### **Artículo 56. Áreas Erosionables**

1. Se trata de aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos, de acuerdo con los resultados de aplicación del modelo de Erosión de este PTS (ver Documento D anexo II). No obstante, a esta cartografía general de la CAPV se podrán sumar otras áreas erosionables delimitadas por “estudios de riesgos” o “estudios geomorfológicos sintéticos y analíticos” realizados con mayor detalle a nivel foral o municipal.

2. En las zonas con altos riesgos erosivos se mantendrá, con criterio protector restaurador, la cubierta arbórea y arbustiva cuando ésta exista en la actualidad, o se introducirá y extenderá la misma en el caso de contar con cubierta vegetal rala, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. **Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas.**

3. Las actuaciones en estas zonas requerirán de la elaboración de Planes de Gestión Hidrológico- Forestal.

**Como se ha comentado al inicio del presente apartado, el ámbito del presente Plan Especial de Protección y Conservación se encuentra afectado por el condicionante superpuesto Áreas Erosionables. Como consecuencia, cualquier actuación deberá ajustarse al régimen establecido en la Norma Foral de Montes y requerirá la elaboración de un Plan de Gestión Hidrológico-Forestal tal como se indica en las ordenanzas.**

## CAPITULO VI: NORMAS DE APLICACIÓN EN LAS CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN

### Artículo 62. Matriz de Regulación de Usos y Actividades

1. En la Matriz de Regulación de Usos en las Categorías de Ordenación (o Matriz de Ordenación), se enfrentan los potenciales Usos (en filas) que se desarrollan en el territorio de cara a regular su implantación en las diferentes Categorías de Ordenación (en columnas).

2. Los criterios generales que realizan esta segregación de usos son:

a. En general, para los usos que de manera irreversible hipotecan el recurso suelo se establecen las mayores cautelas en su planificación en las Categorías de mayor valor, sectorial o natural. Estos usos no son deseables en estas Categorías, estando en unos casos prohibidos y en otros se establecen salvaguardas para que en caso de realizarse se hayan descartado previamente otras alternativas posibles y se establezcan medidas correctoras del impacto ocasionado sobre la actividad agroforestal.

b. En Categorías de menor valor, la mayor parte de los usos infraestructurales o edificatorios se consideran admisibles, si bien se prescribe también la evaluación de la afección sobre la actividad agroforestal.

c. Los Usos Agrarios se admiten prácticamente en todas las Categorías. No obstante, en algunos casos se dan matizaciones para determinadas prácticas o construcciones vinculadas a estos usos.

3. En cada celda se regulan los usos según la caracterización propuesta en el apartado anterior. En el caso de que para un determinado uso o categoría existan o se prevean documentos de ordenación específicos, como es el caso del Uso Actividades Extractivas o los Planes Generales de carreteras, las correspondientes celdas de la matriz aparecen vacías. En el caso de la categoría de Protección de Aguas Superficiales se regulan en la matriz los usos agrarios, relegando el resto al PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

4. La matriz de usos es la que se recoge en este cuadro:

USOS	CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN							MEJORA AMBIENTAL	PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES
	AGROGANADERO Y CAMPIÑA		MONTE						
	Estratégico	Paisaje Transición	Forestal-Monte Ralo	Forestal	Pastos Montanos	Pastos montanos-Roquedos			
PROTECCIÓN AMBIENTAL									
Mejora Ambiental	2	2	1	2	2	2	1*	1	
OCIO Y ESPARCIMIENTO									
Recreo extensivo	2	2	2	2	2	2	2	-	
Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo	2a	2a	2a	2a	2a	3	2a	-	
Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo	2a**	3a**	2a	2a	3a	3	3a	-	
Actividades cinegéticas y piscícolas	2	2	2	2	2	2	2	2	

1 = Propiciado; 2 = Admisible; 3 = Prohibido

De acuerdo a la Matriz de Regulación de Usos y Actividades, los usos de ocio y esparcimiento, uso de recreo intensivo, adaptación y uso de áreas recreativas en terrenos incluidos en la categoría Forestal se consideran admisibles.

**Artículo 65. Disposiciones para la subcategoría Paisaje Rural de Transición de la categoría Agroganadera y Campiña.**

1. En la subcategoría Paisaje Rural de Transición de la categoría Agroganadera y Campiña, se mantendrá el uso forestal de carácter productivo enmarcado dentro del concepto de supeditación a un paisaje y uso agrario, con los mismos condicionantes que en la Categoría Monte.

2. No obstante, todo cambio de uso requerirá un informe favorable de los servicios competentes de los Departamentos de Agricultura, con carácter previo a su realización, tal y como establece la legislación sectorial de aplicación.

3. En todo caso, en los suelos agrarios se establece la obligación de mantener los elementos estructurales de carácter forestal.

### **Artículo 66. Disposiciones para la Categoría Forestal**

Son de aplicación las siguientes disposiciones para Categoría Forestal

...

### **3. Uso forestal**

**En general, se mantendrá la superficie arbolada actual y se tomarán medidas prioritarias de fomento, siempre que no se afecte a ningún elemento de interés naturalístico catalogado.** Desde los Departamentos sectoriales competentes se primará la agrupación de los propietarios forestales de fincas cercanas para acometer inversiones conjuntas en sus masas y la posibilidad de una gestión más eficaz en mayores unidades de actuación. No se autorizará, en los términos establecidos por la normativa forestal y urbanística de aplicación, el cambio de uso en los terrenos deforestados por el fuego, daño medioambiental o tala ilegal.

**Se considera que la limpieza y desbroce del terreno así como la eliminación de todos los arbustos, tocones y árboles secos mejoraría las condiciones del terreno evitando un mayor deterioro y minimizando los riesgos de incendio y propagación del fuego. Se seguirá manteniendo su interés paisajístico sin merma de sus cualidades forestales.**

**Las actuaciones previamente descritas, deberán seguir las determinaciones de las ordenanzas recogidas en el Documento B. Normas Urbanísticas de Desarrollo.**

## **CAPITULO VII: NORMAS DE APLICACIÓN EN LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS**

### **Artículo 72. Áreas erosionables**

1. Corresponde a la Administración Forestal la defensa y restauración hidrológicaforestal, la cual podrá ser desarrollada mediante proyectos y medidas que sean necesarios para la protección y conservación de suelos forestales, corrección de torrentes y fijación de suelos inestables, con el fin de regularizar el régimen de las aguas y contribuir a la defensa de los embalses, vías de comunicación o cualesquiera otros fines análogos. En el trámite de aprobación de dichos proyectos deberá tenerse en cuenta a la Administración hidráulica competente y a los titulares de los montes y terrenos afectados.

2. Las actividades forestales garantizarán la conservación de los recursos edáficos e hídricos, para ello se limitarán al máximo el uso extensivo del fuego, los desbroces extensivos y los movimientos de tierra y se incentivará la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas, cortas por bosquetes o aclareos sucesivos, sobre la corta ha hecho. La realización de estos trabajos, tal y como establece la normativa sectorial de aplicación, requerirá el correspondiente permiso de la Administración competente, a través del cual se darán las instrucciones precisas que aseguren el mantenimiento de la estructura del suelo y las menores pérdidas posibles de este recurso.

3. *Se promoverá la reforestación de las zonas desarboladas en áreas erosionables, y de los roturos en el caso de Álava, condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo. En estas zonas se favorecerá la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento.*
4. *Se evitarán en la medida de lo posible los usos de Infraestructuras y usos edificatorios, incluidas las construcciones e infraestructuras ligadas a los usos agroforestales.*
5. *De cara a facilitar la gestión, se realizará la referenciación catastral de las zonas erosionables de titularidad particular y de libre disposición.*
6. *Es conveniente en las zonas con riesgo de erosión desarrollar una planificación orientada a un tratamiento integral de los usos, y con el fin de establecer las medidas a adoptar en caso de potenciar unos usos en detrimento de otros actualmente existentes.*
7. *En las zonas con una erosión potencial superior a 50 Tm/ha/año, según la cartografía que acompaña a este PTS, se mantendrá con criterio protector-restaurador la cubierta arbórea y arbustiva cuando ésta exista en la actualidad, y se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en esas zonas.*
8. *Las decisiones que con carácter excepcional supongan una corta ha hecho o un cambio a un uso desarbolado en las Áreas Erosionables, serán tomadas en cada caso concreto por la Administración Forestal competente. Estas decisiones deberán justificarse bajo los siguientes criterios: protección de personas y bienes, mantenimiento de la masa forestal (plagas, incendios) u otras causas debidamente reconocidas.*
9. *Se dará cumplimiento a las siguientes determinaciones vinculantes de las DOT:*
  - a. *En las zonas con riesgo de erosión la Administración Forestal competente establecerá los criterios y requisitos exigibles para la realización de cualquier actividad que implique remoción del suelo o alteración de la vegetación, a fin de contar con las garantías técnicas suficientes para asegurar que dicha actividad no implica efectos negativos en los procesos de pérdida de suelo.*
  - b. *Las actividades públicas de reforestación se centrarán preferentemente en las zonas de mayor riesgo y menor aptitud agrícola señaladas en dichos estudios.*
  - c. *En los terrenos con productividad agrícola situados en zonas de riesgo se determinarán técnicas de cultivo que no provoquen la remoción del suelo.*
  - d. *En toda acción territorial se atenderá a la preservación de la vegetación y, muy especialmente, a la conservación de las masas arboladas autóctonas.*

**La actuación prevista en el presente plan especial consiste en una actuación sobre masa forestal consolidada, sin riesgo de erosión ni modificación sobre las actuales condiciones morfológicas del ámbito. Además, no se requerirá ni se implementará recurso hídrico alguno.**

#### **10.4 PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA ENERGÍA EÓLICA**

No es de aplicación debido a que el ámbito no alberga elementos de producción de energía eólica.

#### **10.5 PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LAS ZONAS HÚMEDAS DE LA CAPV**

No es de aplicación debido a que el ámbito no alberga elementos clasificados por el PTS.

#### **10.6 PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES**

No es de aplicación el presente PTS.

#### **10.7 PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LAS VÍAS CICLISTAS DE GIPUZKOA**

No es de aplicación el presente PTS.



## **11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA FORAL 7/2006 DE 20 DE OCTUBRE DE MONTES DE GIPUZKOA**

### **TÍTULO III GESTIÓN FORESTAL SOSTENIBLE CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

#### **SECCIÓN CUARTA Del Uso Recreativo de los Montes Catalogados de Utilidad Pública**

##### **Artículo 61 Del uso recreativo en los montes catalogados de utilidad pública**

*1. Se entiende por usos recreativos del monte, los relacionados con el ocio y recreo, que comportan accesibilidad y circulación y las actividades cinegéticas y piscícolas, que en algunas ocasiones pueden ser objeto de aprovechamiento económico, además de lúdico y son considerados como bienes públicos.*

*2. La Administración Forestal, en coordinación con las administraciones públicas competentes, propiciará la calificación y adecuación al uso de determinados espacios de montes públicos para el desarrollo de actividades recreativas, educativas, culturales, científicas y de investigación, compatibles con la conservación de los mismos.*

##### **Artículo 62 Condiciones de los usos recreativos**

*Sin perjuicio de la normativa específica establecida para los espacios naturales protegidos, las actividades de usos recreativos a desarrollar en los montes catalogados deberán, en todo caso, sujetarse a las siguientes condiciones:*

*a) Se deberán mantener los montes limpios de elementos extraños responsabilizándose los visitantes y excursionistas de la recogida y retirada del monte de los residuos que originen.*

*b) Queda prohibido el uso del fuego por parte de excursionistas fuera de los lugares habilitados al efecto. En todo caso está terminantemente prohibido el uso del fuego con situaciones meteorológicas adversas (fuerte viento y sequía prolongada).*

*c) Queda prohibido el uso de elementos sonoros, las actividades generadoras de ruido y la circulación de perros sueltos en las zonas habituales de pastoreo, en evitación de molestias a las personas usuarias y alteración de los hábitos del ganado o de la fauna silvestre.*

*d) La circulación y el estacionamiento con fines recreativos de todo tipo de vehículos, tanto provistos de motor como bicicletas, en los montes, sólo podrá realizarse dentro de los caminos, vías de saca y zonas de aparcamiento autorizados, pudiendo limitarse o prohibirse su uso, cuando causen molestias a las personas, por razones de interés científico, ecológico o cultural, cuando exista riesgo de incendios, cuando pueda causar molestias al ganado o cuando, por razones de seguridad y eficacia en la gestión, se hallen los montes en cualquiera de las fases de tratamiento o aprovechamiento.*

*La circulación en caravana de vehículos a motor que supere el número de cuatro vehículos, se considerará uso común especial, sujeto a autorización de la entidad titular o de la Administración Forestal.*

*e) Toda solicitud de acampada en montes catalogados, regulada conforme a su normativa específica, deberá ser notificada previamente a la Administración Forestal, para su informe preceptivo.*

*f) Los usos recreativos deberán dejar en todo momento libres y expeditos los manantiales, fuentes y cursos de agua, salvo en caso de actividad de pesca ejercida legalmente, no pudiéndose*

*acampar a menos de cincuenta metros de fuentes y manantiales, ni en las zonas de recarga de los citados acuíferos.*

**La redacción de el presente Plan Especial de Protección y Conservación se circunscribe en la necesidad de dar soporte legal al desarrollo de estos terrenos para un uso recreativo y de ocio, en concordancia con las condiciones que establece para tal fin el PGOU de Donostia San Sebastián. En particular su desarrollo, bajo los parámetros expuestos a lo largo de este Plan, cumple los requisitos que a tal fin se exigen.**

## **12. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (DOT)**

El Plan Especial ha de adecuarse asimismo a las determinaciones de las DOT (Directrices de Ordenación del Territorio. Concretamente, las referidas al medio Físico.

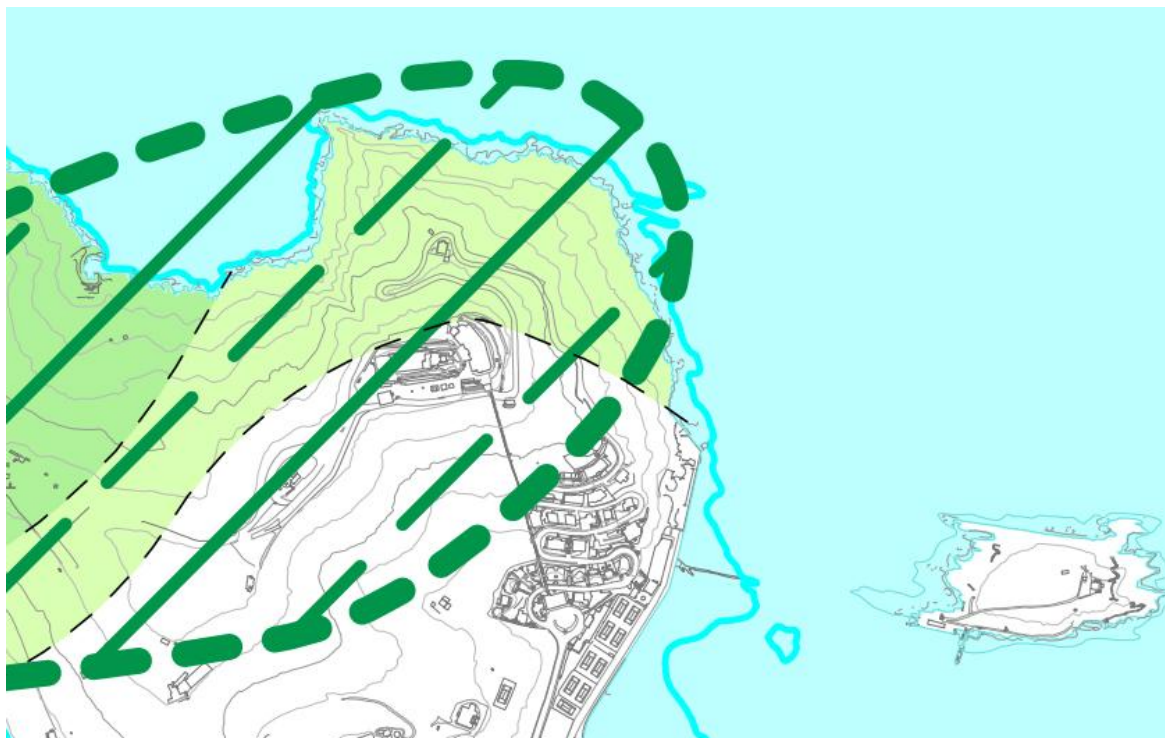
**Las DOT regulan la ordenación del territorio desde una perspectiva territorial autonómica, siendo el documento base a la hora de elaborar el resto de documentos redactados con posterioridad.**

**Así, una vez justificados todos los Planes Territoriales Sectoriales, el Plan Territorial Parcial de Donostialdea y el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, todos ellos aprobados con posterioridad a las DOT y que han analizado de forma más pormenorizada el ámbito, las DOT quedan justificadas.**

### **13. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL (PTP) DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA – BAJO BIDASOA)**

El Plan Especial ha de adecuarse asimismo a las determinaciones del Plan Territorial Parcial de Donostia-San Sebastián (Donostialdea – Bajo Bidasoa).

De acuerdo al plano 2 – Ordenación General del Medio Físico del citado PTP, el ámbito del presente Plan Especial de Protección y Conservación queda fuera del medio físico, quedando dentro de la categoría de Parque Rural Periurbano.



FRAGMENTO DEL PLANO 2

PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA  
COMPLEMENTARIA Y SUPERPUESTA

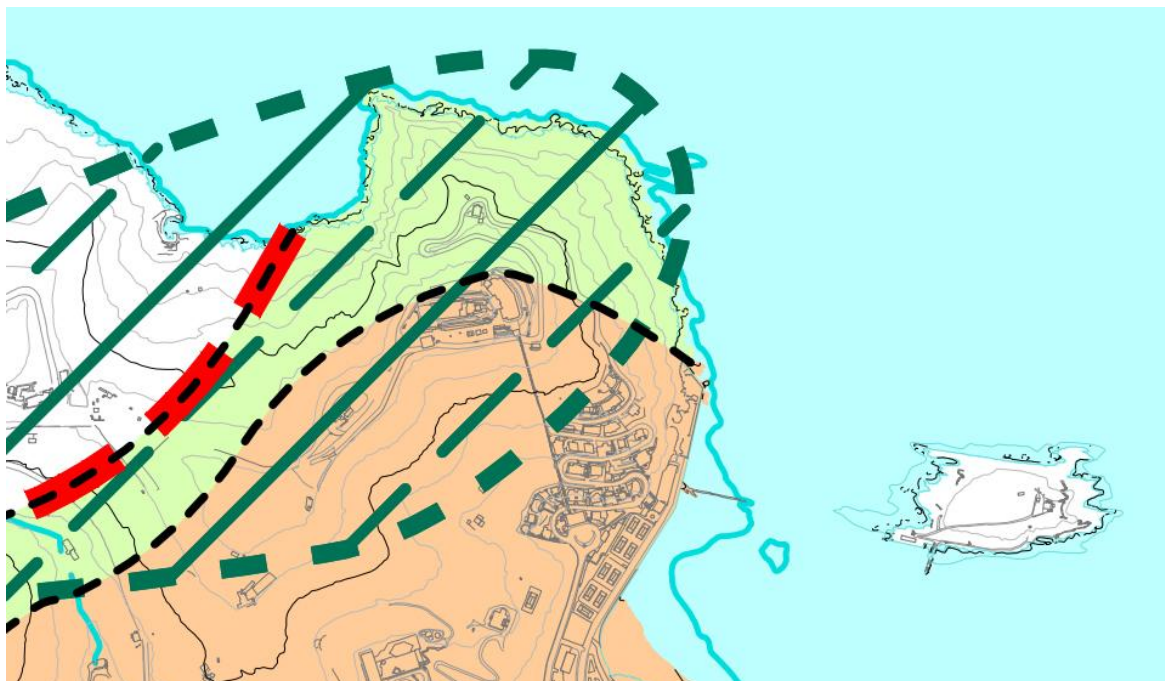
PARQUES RURALES PERIURBANOS



- PROPUESTA DE CREACIÓN DE ÁMBITOS DENOMINADOS "PARQUES RURALES PERIURBANOS" CON EL OBJETIVO DE REGULAR ESTAS ÁREAS COMO ZONAS 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 CORREDORES 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.
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE MENDIZORROTZ-IGELDO
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE ULIA-BOCANA
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE GUADALUPE-HIGUER
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE LEITZARAN
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE URUMEA
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE LISTORRETA-LANDARBASO
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE ERGOIEN-ÁRDITURRI
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE IBARLA-MEAKA

FRAGMENTO DEL PLANO 2

De acuerdo al plano 5 – Ordenación General del Medio Urbano del citado PTP, el ámbito del presente Plan Especial de Protección y Conservación está dentro de la categoría de Agrupaciones Urbanas y de Parques Rurales Periurbanos.



FRAGMENTO DEL PLANO 5



## ZONIFICACIÓN BÁSICA PARA LA ORDENACIÓN TERRITORIAL GENERAL DEL MEDIO URBANO Y PERIURBANO



### AGRUPACIONES URBANAS Y PERIURBANO

ÁMBITOS SUPRAMUNICIPALES, SIN ELEMENTOS DE PROTECCIÓN DESDE LA ESCALA TERRITORIAL, DE CARÁCTER BÁSICAMENTE URBANO Y CON COMPLEMENTOS DE RURAL PERIURBANO, DELIMITADOS EN EL PTP COMO SUBCOMARCAS CON VOCACIÓN DE CONTINUIDAD URBANA Y FUNCIONALIDAD CIUDADANA INTEGRADA.

- BAJO ORIA: LASARTE-ORIA, USURBIL, Y ZUBIETA
- CORREDOR ANDOAIN-URNIETA
- CENTRO DE DONOSTIA-SS/URUMEA: CENTRO D-SS, ASTIGARRAGA Y HERNANI
- OARSOALDEA: D-SS-E; PASAIA; ERRETERIA; LEZO Y OIARTZUN
- TXINGUDI: IRUN Y HONDARRIBIA

### AGRUPACIONES URBANAS



- SUELOS ACTUALMENTE OCUPADOS POR EL DESARROLLO INFRAESTRUCTURAL Y/O URBANÍSTICO CON CARÁCTER YA CONSOLIDADO Y COMPLEMENTOS DE SUELOS SIN ACTUAL OCUPACIÓN URBANÍSTICA, CLASIFICADOS O NO COMO URBANIZABLES EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.
- SE INCORPORAN EN ESTOS SUELOS, COMO CONDICIONANTES SUPERPUESTOS, TODAS LAS REGULACIONES Y PLANES DE GESTIÓN APROBADOS PARA LOS DIFERENTES ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS LOCALIZADOS EN ESTOS ÁMBITOS.

### SUELO RURAL PERIURBANO



- ÁMBITOS DEL TERRITORIO INSCRITOS EN EL ENTORNO CIRCUNDANTE A LAS ÁREAS DEL ACTUAL DESARROLLO URBANO CON PREDOMINANCIA DEL HÁBITAT RURAL Y DEL MEDIO NATURAL QUE, CON INDEPENDENCIA DE SU INCLUSIÓN EN ALGUNOS CASOS EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APROBADO O EN TRAMITACIÓN COMO SUELOS URBANIZABLES, SE CONSIDERAN EN EL PTP COMO ÁMBITOS CON DISPONIBILIDAD ESPACIAL. SOBRE ESTOS ÁMBITOS NO SE CONTEMPLA LA NECESIDAD DE SU OCUPACIÓN URBANÍSTICA EN EL HORIZONTE DEL PTP Y EN EL FUTURO PODRÁ DILUCIDARSE, DESDE EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y/O SUPRAMUNICIPAL, LA DOBLE OPCIÓN DE SU CALIFICACIÓN COMO HÁBITAT RURAL CONSOLIDADO O SU ADSCRIPCIÓN A ZONAS DE NUEVA EXPANSIÓN URBANÍSTICA.
- SE INCORPORAN EN ESTOS SUELOS, COMO CONDICIONANTES SUPERPUESTOS, TODAS LAS REGULACIONES Y PLANES DE GESTIÓN APROBADOS PARA LOS DIFERENTES ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS LOCALIZADOS EN ESTOS ÁMBITOS.

## INTEGRACIÓN EN LA ORDENACIÓN DEL MEDIO URBANO DE LOS PARQUES RURALES INTERURBANOS Y PERIURBANOS



### PARQUES RURALES PERIURBANOS

- PROPUESTA DE CREACIÓN DE ÁMBITOS DENOMINADOS "PARQUES RURALES PERIURBANOS" CON EL OBJETIVO DE REGULAR ESTAS ÁREAS COMO ZONAS PRIORITARIAS DE 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, LA PRESERVACIÓN DE SUS VALORES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS Y LA CONSOLIDACIÓN Y POTENCIACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL SECTOR PRIMARIO COMPATIBLES CON EL MEDIO CIRCUNDANTE.
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE MENDIZORROTZ-IGELDO
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE ULIA-BOCANA
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE GUADALUPE-HIGUER
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE LEITZARAN
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE URUMEA
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE LISTORRETA-LANDARBASO
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE ERGOIEN-ARDITURRI
- PARQUE RURAL PERIURBANO DE IBARLA-MEAKA

FRAGMENTO DEL PLANO 5

Los artículos del PTP de Donostia-San Sebastián (Donostialdea – Bajo Bidasoa) que tienen afección directa sobre el ámbito del presente plan, son los siguientes:

## **CAPÍTULO II EL MODELO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL**

*Artículo 7.– Objetivos de ordenación territorial. Los principales objetivos considerados para la configuración del Modelo de Ordenación Territorial del Plan Territorial Parcial son los siguientes:*

*a) **Preservar y mejorar los recursos naturales y los valores paisajísticos del territorio como bien de uso y de disfrute ambiental de la población y como factor añadido de potenciación y proyección exterior de los activos primarios del Área Funcional. En especial, se propone también como objetivo la restauración de las características funcionales, estructurales***

*...*

*l) **Promover la integración de las nuevas de actividades económicas y terciarias del Área Funcional de Donostia / San Sebastián en el marco del Proyecto de Eurociudad Bayona-San Sebastián, ámbito de ordenación territorial de escala superior que ofrece claras oportunidades de complementariedad espacial, infraestructural y dotacional.***

*...*

## **CAPÍTULO III. ORDENACIÓN GENERAL DEL MEDIO FÍSICO**

*Artículo 10. Condicionantes superpuestos. Parques Rurales Interurbanos, Parques Rurales Periurbanos y Áreas Agropecuarias Estratégicas*

- 1.- Se plantean dentro de la ordenación territorial del medio físico unas propuestas de ordenación, de carácter complementario y superpuesto a la zonificación general, consistentes en la creación de una serie de Parques Rurales Interurbanos, Parques Rurales Periurbanos y Áreas Agropecuarias Estratégicas.*

*En los ámbitos recayentes dentro de los límites de la Red Natura 2000 tendrá una especial consideración y relevancia la conservación de las especies y hábitats de interés comunitario.*

*...*

*3. Se configuran, así mismo, una serie de ámbitos denominados “Parques Rurales Periurbanos” con el objetivo de regular estas áreas como zonas prioritarias de 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 corredores 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.*

*Se definen los siguientes Parques Rurales Periurbanos, según quedan delimitados, indicativamente, en el plano nº 2, de Ordenación General del Medio Físico:*

- a) Parque Rural Periurbano de Mendizorrotz- Igeldo*

*...*

*4. La delimitación precisa de los Parques Rurales, tanto los Interurbanos como los Periurbanos, se establecerá obligatoriamente en el correspondiente planeamiento municipal, exigiendo en muchos de los casos, por su extensión supramunicipal, el consiguiente proceso de compatibilización de planeamientos. Para el desarrollo de*

*cada Parque se elaborará un Plan Especial de Ordenación, en el que se establecerán las pautas de ordenación, el régimen de regulación de usos, y las fórmulas de gestión de los elementos públicos, con especial énfasis en la configuración de la red básica de itinerarios peatonales y ciclistas interurbanos inscrita dentro del Parque. Además, se tendrán en cuenta, dentro de estos Planes Especiales de Ordenación la prevalencia de la normativa de desarrollo de la Red Natura 2000 así como los Planes de Ordenación de Recursos Naturales vigentes y la obligación de analizar las posibles afecciones realizando una adecuada evaluación según la Ley 42/2007 del 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, art.46.4.*

**Una vez analizado lo anteriormente expuesto, el tipo de uso pretendido para el ámbito, un parque de tirolinas, se entiende es un uso idóneo para una zona de 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 corredores ecológicos, la preservación de sus valores ambientales y paisajísticos.**

**Con objeto de llevar a cabo la compatibilización con el planeamiento se ha redactado el presente Plan Especial de Protección y Conservación.**



## **14. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN**

### **14.1. CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD**

En lo que respecta a la distribución y asignación de la edificabilidad en el Ámbito del presente Plan Especial de Protección y Conservación, y de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana de Donostia, dicho ámbito dispondrá de una edificabilidad sobre rasante prevista 30 m<sup>2</sup>(t),

### **14.2. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

El Plan Especial de Protección y Conservación determina una actuación directa como sistema de actuación.

### **14.3. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

El presente Plan Especial de Protección y Conservación no prevé ningún tipo de proyecto complementario para la ejecución de la urbanización ya que el entorno cuenta con todos los servicios e infraestructuras necesarios.

### **14.4. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Debido a que no se prevé llevar a cabo trabajos de urbanización alguna, no será necesario llevar a cabo trabajos de mantenimiento ni conservación de la urbanización.

#### 14.5. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

La ejecución de la caseta prefabricada auxiliar en el ámbito se ajustará a los condicionantes de carácter general establecidos en la vigente legislación urbanística, en el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián y en las ordenanzas municipales.

Se proyecta la ejecución una única caseta prefabricada auxiliar de la misma actividad a desarrollar en el ámbito, ubicada de acuerdo al plano O.03 en la zona más próxima al acceso desde el aparcamiento.

En cualquier caso, podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de precisar o reajustar las determinaciones del presente Plan en cuestiones cuyo alcance sea objeto de dicho tipo de documento.

La elaboración de los proyectos de edificación precisos y la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra correspondientes se realizará de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en las Normas Urbanísticas de desarrollo que, con carácter particular, se establecen en el presente plan.

Donostia-San Sebastián, Enero de 2018



Cristina Burgos Villanueva y Borja Izaskun Achútegui  
Arquitectos

**Anexo “I”**  
**SINTESIS DE LA MEMORIA Y**  
**CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

**ÍNDICE:**

Pág.:

1. Síntesis de la memoria.....	84
2. Cuadro de Características generales .....	86

## 1. SINTESIS DE LA MEMORIA.

### 1.1.- Objeto del Plan Especial de Protección y Conservación

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 tras el Asador Alaia en el Monte Igueldo de San Sebastián, con el objetivo de regular la implantación de una nueva atracción de tirolinas en el Parque de Atracciones de Igueldo, con alcance tanto local como supramunicipal, en una localización histórica y estratégica dentro del municipio de San Sebastián.

### 1.2.- Estado actual

El ámbito cuenta con una superficie total de 10.860 m<sup>2</sup> y está limitado al norte por la carretera de acceso al parque y por el aparcamiento del mismo, ambos pertenecientes al Ámbito A.U. "AO.15 Parque de Atracciones". Limita al este por la edificación y la terraza del Asador Alaia, también perteneciente al mismo ámbito AO.15 y al sur y al oeste con el resto de la parcela a la que pertenece el ámbito.

El lugar, localizado íntegramente en el municipio de San Sebastián, se corresponde con un territorio sensiblemente irregular como corresponde a su condición de pinar, ubicado entre las cotas 146 y 163 sobre el nivel del mar y con coordenadas UTM 30N ETRS89 X: 580181.8154 Y: 4796607.2940.

A día de hoy el terreno es un pinar, el cual no está dedicado a ningún uso, encontrándose descuidado, con maleza, deteriorado y en mal estado de conservación. Se caracteriza por encontrarse inmerso en una masa forestal compuesta en su mayoría por pinus pinaster, aunque también hay ejemplares de sotobosque de laureles, acebos, robles y madroños, lo que conforma un paisaje rico en biodiversidad forestal.

### 1.3.- Síntesis descriptiva de la ordenación propuesta

Al abordar dicha ordenación se ha planteado la oportunidad de ajustar la delimitación del ámbito resultando para el mismo una superficie total de 10.860 m<sup>2</sup> para el desarrollo de la actividad prevista de parque de tirolinas. Dicha delimitación se expresa gráficamente en el plano O.03.

Dadas las condiciones topográficas, paisajísticas y de vegetación del lugar, la ordenación se fundamenta en el máximo respeto a los elementos característicos existentes, tratando de preservar su configuración y naturaleza lo máximo posible.

Se llevará a cabo un cierre perimetral mediante estacas de madera que se cumplimentaran con especies autóctonas vegetales de manera gradual y natural que impida el acceso de extraños al recinto, con el objetivo de salvaguardar tanto la seguridad de los usuarios como el mantenimiento, el buen estado del material y la integración paisajística del proyecto.

Se instalará una única caseta prefabricada como elemento auxiliar de la actividad, junto al acceso a la parcela desde el aparcamiento del Parque de Atracciones del Monte Igueldo.

El Plan Especial resuelve la accesibilidad al ámbito desde el aparcamiento del Parque de Atracciones del Monte Igueldo, que ya cuenta con todos los servicios de accesos, aparcamiento, transporte público,... necesarios.

Todo ello se plantea respondiendo a lo dispuesto en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del Plan General de San Sebastián en relación con el ámbito de aplicación del presente Plan Especial.

El Plan Parcial establece también las directrices para la programación del conjunto de la intervención y regula las normas urbanísticas de desarrollo, justificando su viabilidad urbanística y económico-financiera.

Donostia-San Sebastián, Enero de 2018



Cristina Burgos Villanueva y Borja Izaskun Achútegui  
Arquitectos

## 2. CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE ELBARRENA 10.860 m<sup>2</sup>

### ZONIFICACIÓN GLOBAL DEL ÁMBITO

*D.10 – Rural de protección especial* 10.860 m<sup>2</sup>

### EDIFICABILIDAD ORDENADA

TOTAL EN EL ÁMBITO - USO AUXILIAR DE LA ACTIVIDAD 30 m<sup>2</sup>(t)

PERFIL EDIFICATORIO I

**Anexo “II”**  
**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**  
**VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD**  
**(Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la promoción**  
**de la Accesibilidad, y, Decreto del Gobierno Vasco 68/2.000, de 11 de abril**  
**de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos**  
**urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y**  
**comunicación)**



## **1. OBJETO**

El presente anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad.

Con ese objetivo, el documento se adecua a cuanto se establece asimismo en el Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, describiendo, de manera clara y pormenorizada, las medidas adoptadas al respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado que corresponden a este documento, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en el proyecto de ejecución que se deberá formular en desarrollo de sus determinaciones.

## **2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**

### **2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VIAS**

No hay viales dentro del ámbito de aplicación.

### **2.2. ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES**

Los itinerarios peatonales proyectados hasta el acceso a las instalaciones adoptan las mismas pendientes, adaptándose de igual modo a los valores máximos establecidos de acuerdo a los criterios de practicabilidad determinados en el anejo V del decreto 68/2000.

De acuerdo a las características de dichos itinerarios, descritas en el apartado Artículo 3.2.6. Pavimentación y afirmado de espacios peatonales, los espacios peatonales hasta las diferentes actividades planteadas en el parque se ejecutarán desbrozando el terreno y generando una senda natural, no adecuando el terreno con material externo.

No se prevé la adecuación completa del ámbito en cuanto a accesibilidad debido a la incongruencia que supondrá urbanizar parte del ámbito con las medidas medioambientales y de protección paisajística exigidas.

Debido a que el ámbito está pensado para el desarrollo de pruebas de habilidad, transcurriendo la actividad en altura, de un árbol a otro, el terreno no será parte de la actividad abierta al público, por lo que exclusivamente se adaptará para el tránsito de los monitores de la actividad y para casos de emergencia.

### **2.3. ESPACIOS LIBRES**

No hay espacios libres proyectados, ya que se prevé mantener en la medida de lo posible el ámbito en su estado natural.

### **2.4. APARCAMIENTOS**

No se prevé aparcamientos de ningún tipo, por lo que no será necesario cumplir la dotación mínima de una plaza por cada 40 plazas ordenadas.

### **3. OTRAS DETERMINACIONES**

No será necesaria la redacción de un proyecto de urbanización ya que no hay previstos trabajos de urbanización.

Se definirá en el proyecto de ejecución los trabajos concretos a realizar para adecuar a los términos previamente descritos el ámbito y su conexión con los viales.

Donostia-San Sebastián, Enero de 2018



Cristina Burgos Villanueva y Borja Izaskun Achútegui  
Arquitectos



**Anexo “III”**  
**DOCUMENTO COMPLEMENTARIO**  
**JUSTIFICATIVO DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA**  
**DE LA INTERVENCIÓN**

## 1. OBJETO

El objeto de este anejo de la memoria del presente Plan Especial de Protección y Conservación es la consignación diferenciada de unos determinados datos en relación con la necesidad o conveniencia de la intervención.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

Esta cuestión ha sido previa y suficientemente desarrollada en la Memoria del presente documento. No obstante, cabe reiterar aquí las razones fundamentales que justifican la necesidad o conveniencia de la actuación.

La conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Plan Especial de Protección y Conservación referido al ámbito de suelo no urbanizable ubicado en la parcela 06485a ubicada al oeste del Asador Alaia en el Monte Igueldo de San Sebastián, con el objetivo de regular la implantación de una nueva atracción de tirolinas en el Parque de Atracciones de Igueldo se justifica de los siguientes modos:

Desde un punto de vista urbanístico, es el mismo Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, en su Artículo 80.- Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización apartado C el que exige la redacción de un Plan Especial que regule urbanísticamente la actividad a desarrollar.

Desde un punto de vista de oportunidad, se valoran los siguientes puntos:

El interés público del proyecto desde un punto de vista de potenciación y activación de uno de los atractivos turísticos más tradicionales y característicos de la ciudad, como es el Parque de Atracciones Monte Igueldo, con un objetivo tanto de disfrute del turismo de la ciudad como de los mismos ciudadanos de la misma.

Como justificación adicional, vale la pena mencionar que a día de hoy, no existe en el municipio ni en sus alrededores ninguna instalación de características similares. Por este motivo, se considera que un lugar emblemático y ya destinado al disfrute del ciudadano y del turista en la ciudad como es el Parque de Atracciones Monte Igueldo es el lugar idóneo para su instalación. Además, ya cuenta con todas las infraestructuras y servicios necesarios, por lo que no será preciso llevar a cabo nuevas urbanizaciones y afecciones en el monte.

Además, se garantizará el mantenimiento y cuidado de un ámbito de terreno rural en desuso y mal estado, regenerando su estado de conservación.

Donostia-San Sebastián, Enero de 2018



Cristina Burgos Villanueva y Borja Izaskun Achútegui  
Arquitectos

**Anexo “IV”  
ESTUDIO GEOTÉCNICO  
DEL ÁMBITO**

Debido a que no se llevarán a cabo afecciones ni modificaciones en el terreno ni cimentaciones de relevancia, no será necesario llevar a cabo un estudio geotécnico.

**Anexo “V”  
ESTUDIO HIDRÁULICO  
DEL ÁMBITO**



No será necesario llevar a cabo un estudio hidráulico del ámbito ya que no se van a modificar ni aprovechar los recursos hidráulicos del ámbito.

## **Documento “B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO”**

**ÍNDICE GENERAL:**

Pág.:

**TÍTULO PRIMERO**  
**OBJETIVOS**

**CAPÍTULO I**

**OBJETIVOS DE CALIDAD .....105**

<u>Artículo 1.1.1.</u>	Objetivos de calidad respecto a los valores naturalísticos.....	105
<u>Artículo 1.1.2.</u>	Objetivos de calidad respecto a los valores agroforestales .....	105
<u>Artículo 1.1.3.</u>	Objetivos de calidad respecto a los valores paisajísticos .....	105
<u>Artículo 1.1.4.</u>	Objetivos de calidad respecto a los valores arquitectónicos y culturales .....	106

**TÍTULO SEGUNDO**

**REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO DE  
APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y  
CONSERVACIÓN**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....107**

<u>Artículo 2.1.1.</u>	Naturaleza y ámbito de ordenación del Plan Especial.....	107
<u>Artículo 2.1.2.</u>	Documentación integrante, interpretación de los documentos que lo componen y alcance normativo de los mismos.....	107
<u>Artículo 2.1.3.</u>	Entrada en vigor y condiciones de vigencia .....	108
<u>Artículo 2.1.4.</u>	Coordinación con otros planes territoriales y el planeamiento municipal .....	108
<u>Artículo 2.1.5.</u>	Marco normativo del Plan Especial de Protección y Conservación .....	108

**CAPÍTULO II**

**REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA .....109**

<u>Artículo 2.2.1.</u>	Formulación del régimen de "calificación pormenorizada" del ámbito .....	109
------------------------	---	-----

**CAPÍTULO III**

**REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN  
ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN .....110**

<u>Artículo 2.3.1.</u>	Régimen general .....	110
<u>Artículo 2.3.2.</u>	Condiciones de asignación de la "edificabilidad urbanística" .....	110
<u>Artículo 2.3.3.</u>	Determinación del régimen de ejecución .....	110
<u>Artículo 2.3.4.</u>	Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.....	110
<u>Artículo 2.3.5.</u>	Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes .....	110
<u>Artículo 2.3.6.</u>	Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.....	111
<u>Artículo 2.3.7.</u>	Condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización .....	111
<u>Artículo 2.3.8.</u>	Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión .....	111
<u>Artículo 2.3.9.</u>	Régimen jurídico de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística .....	111
<u>Artículo 2.3.10.</u>	Condiciones de parcelación .....	111

Artículo 2.3.11.	Servidumbres en las parcelas privadas. ....	111
Artículo 2.3.12.	Ejercicio de la facultad de edificar. ....	111
Artículo 2.3.13.	Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización. ....	112
Artículo 2.3.14.	Actuaciones que exceden de la previsión del Plan Especial de Protección y Conservación. ....	112

**CAPÍTULO IV**  
**DIRECTRICES DE GESTIÓN Y REGULACIÓN DE LOS USOS .....113**

Artículo 2.4.1.	Regulación general de edificaciones y usos. ....	113
Artículo 2.4.2.	Directrices de gestión y regulación de los usos para el ámbito de conservación del bosque. ....	113

**TÍTULO TERCERO**  
**NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES DE EDIFICACION Y USO  
APLICABLES EN EL ÁMBITO.**

**CAPÍTULO I**  
**NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES .....114**

Artículo 3.1.1.	Formulación del régimen de edificación y uso. ....	114
Artículo 3.1.2.	Alineaciones. ....	116
Artículo 3.1.3.	Perfil y altura de la edificación auxiliar. ....	116
Artículo 3.1.4.	Vuelos y Marquesinas. ....	116
Artículo 3.1.5.	Cierres de finca. ....	116
Artículo 3.1.6.	Condiciones de calidad constructiva y tratamiento estético. ....	116

**CAPÍTULO II**  
**CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA .....117**

Artículo 3.2.1.	Supresión de barreras urbanísticas. ....	117
Artículo 3.2.2.	Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial. ....	117
Artículo 3.2.3.	Características de la red de saneamiento. ....	117
Artículo 3.2.4.	Características de la red de abastecimiento de agua. ....	117
Artículo 3.2.5.	Características de la red de energía eléctrica. ....	117
Artículo 3.2.6.	Pavimentación y afirmado de espacios peatonales. ....	118
Artículo 3.2.7.	Construcción de la instalación de tirolinas. ....	118
Artículo 3.2.8.	Estudio Ambiental Fitosanitario. ....	118

**CAPÍTULO III**  
**CONDICIONES AMBIENTALES CORRECTORAS, COMPENSATORIAS O  
PROTECTORAS. ....119**

Artículo 3.3.1.	Medidas de carácter general. ....	119
Artículo 3.3.2.	Medidas de carácter particular. ....	120

## **TITULO PRIMERO**

### **OBJETIVOS**

## **CAPITULO I**

### **OBJETIVOS DE CALIDAD**

#### **Artículo 1.1.1. Objetivos de calidad respecto a los valores naturalísticos**

Se plantean los siguientes objetivos de calidad:

1. Proteger adecuadamente los valores naturalísticos de la parcela.
2. Conservar aquellos elementos del paisaje rural que realizan una aportación decisiva a la conservación de la biodiversidad (setos, árboles aislados, muros de piedra seca, fuentes y abrevaderos etc.).
3. Conservar la calidad de los suelos, evitando los procesos erosivos, las alteraciones drásticas de su estructura, y la contaminación.
4. Sensibilizar a los propietarios de suelo sobre los valores naturalísticos del entorno.
5. Dar a conocer los valores naturalísticos de la parcela a la ciudadanía, sin que esto vaya en detrimento de la conservación de los mismos.

#### **Artículo 1.1.2. Objetivos de calidad respecto a los valores agroforestales**

Se plantean los siguientes objetivos de calidad:

1. Conservar la calidad de los suelos, evitando los procesos erosivos, las alteraciones drásticas de su estructura, y la contaminación.
2. Dar cabida a las actividades y usos relacionados con el ocio, el esparcimiento, el deporte y el turismo de forma que no repercutan negativamente en los usos del medio rural ni en la vida de sus habitantes.
3. Garantizar la buena gestión de los residuos forestales
4. Mantenimiento y mejora de las infraestructuras existentes.

#### **Artículo 1.1.3. Objetivos de calidad respecto a los valores paisajísticos**

1. Proteger las zonas de mayor calidad y fragilidad paisajística, conservando la calidad del paisaje en las zonas más visibles para la mayoría de la ciudadanía, y evitando ubicar elementos con incidencia negativa sobre el paisaje en las mismas.
2. Garantizar la adecuada integración paisajística de las actuaciones que se lleven a cabo en las zonas de mayor fragilidad paisajística.

3. Conservar las vistas sobre el mar.
4. Mantener el carácter rural del paisaje, evitando su progresiva urbanización.
5. Frenar los procesos de degradación paisajística, mitigar y corregir los impactos negativos sobre la calidad del paisaje, y prevenir la incidencia de nuevos elementos de impacto.
6. Compatibilizar el uso recreativo con la conservación de los valores paisajísticos y de la calidad del paisaje, entre otros, fomentando la movilidad peatonal.
7. Garantizar el acceso de la ciudadanía al paisaje.
8. Crear nuevos elementos que aporten un valor añadido al paisaje.

#### **Artículo 1.1.4. Objetivos de calidad respecto a los valores arquitectónicos y culturales**

Se plantean los siguientes objetivos de calidad:

1. Evitar que las construcciones auxiliares a realizar trastocuen la jerarquía formal y volumétrica del conjunto arquitectónico.
2. Evitar los acabados "ruralizantes" y falsamente toscos en los nuevos anexos construidos con tecnología y materiales del siglo XXI.
3. Evitar que las edificaciones a realizar vayan manifiestamente en contra de la topografía del lugar: evitar así los grandes movimientos de tierras, las escolleras inverosímiles y demás operaciones de gran impacto visual.
4. Evitar y erradicar el "txabolismo": edificaciones mal situadas, de pésima factura formal, materiales de desecho....

## **TITULO SEGUNDO**

### **REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN**

#### **CAPÍTULO I.**

#### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

##### **Artículo 2.1.1. Naturaleza y ámbito de ordenación del Plan Especial**

1. El Plan Especial de Protección y Conservación del ámbito tiene por objeto regular la implantación de una nueva atracción de tirolinas en el Parque de Atracciones de Igueldo.
2. Su ámbito de aplicación se limita a suelo clasificado como no urbanizable por el PGOU de San Sebastián, y abarca un total de 10.860 m<sup>2</sup>, ubicados en parte de la parcela rústica 06485a tras el Asador Alaia en el Monte Igueldo de San Sebastián

##### **Artículo 2.1.2. Documentación integrante, interpretación de los documentos que lo componen y alcance normativo de los mismos.**

###### **1. Documentos constitutivos del Plan Especial de Protección y Conservación**

El presente plan, cuyo objeto es la regulación urbanística del ámbito, está constituido por los siguientes documentos:

- |                  |   |
|------------------|---|
| * DOCUMENTO "A". | MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA                 |
| * DOCUMENTO "B". | NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO                   |
| * DOCUMENTO "C". | ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA          |
| * DOCUMENTO "D". | INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA                 |
| * DOCUMENTO "E". | ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO                        |
| * DOCUMENTO "F". | PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA |

###### **2. Carácter normativo de los documentos**

Si bien el contenido normativo del plan queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "B. Normas Urbanísticas de desarrollo del Plan General", "C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución", "D. Estudio de viabilidad económico-financiera", "D. Informe de sostenibilidad económica", "F. Estudio de impacto de género" y los planos de ordenación pormenorizada del documento "G. 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 aquéllos 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.

#### **Artículo 2.1.3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

1. El presente Plan Especial de Protección y Conservación entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogada.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

#### **Artículo 2.1.4 Coordinación con otros planes territoriales y el planeamiento municipal**

1. Las determinaciones de los planes de ordenación territorial (Plan Territorial Parcial, Planes Territoriales Sectoriales....) que tengan el carácter de normas vinculantes de aplicación eficacia directa prevalecerán sobre las Normas del presente Plan Especial que sean contrarias o incompatibles con aquellas.
2. En los extremos no especificados en el Plan Especial y, en general, en los aspectos que sean de carácter vinculante serán de aplicación el PGOU de Donostia/San Sebastián y la legislación general sobre régimen de suelo y ordenación urbana, la específica de carácter sectorial (carreteras, costas, aguas, patrimonio cultural etc.) así como el resto de normativa supramunicipal que regule aspectos específicos vinculados a Santa Bárbara.

#### **Artículo 2.1.5 Marco normativo del Plan Especial de Protección y Conservación**

El régimen jurídico-urbanístico general definido en el mencionado Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, y, de forma específica en lo que al ámbito del presente plan se refiere, la norma urbanística particular referida a este incluida en el Documento "B. Normas Urbanísticas" correspondiente al mismo, constituyen el marco normativo del presente plan.



## **CAPÍTULO II.** **REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA**

### **Artículo 2.2.1. Formulación del régimen de "calificación pormenorizada" del ámbito**

1. El Ámbito de aplicación del presente Plan Especial de Protección y Conservación queda sometido al régimen de calificación global resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, grafiadas concretamente en el plano I.04.

No siendo propio del Suelo No Urbanizable la zonificación pormenorizada, se asemejan los usos de la zonificación global, estableciéndose la posibilidad de construir una pequeña edificación para usos agropecuarios dentro de la limitación especificada en el plano O.03.

Dichas determinaciones responden a la sistemática establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

2. En ese contexto, se diferencian en el Ámbito los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:

#### **D.- ZONAS RURALES**

##### **D.10 RURAL DE PROTECCIÓN ESPECIAL**

#### **CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

##### **C.6 ÁMBITOS DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA**

3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido en las normas urbanísticas de aplicación general, contenidas en el Artículo 17 del "Documento 2.1 Normas Urbanísticas generales" del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

### **CAPÍTULO III.**

### **REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN**

#### **Artículo 2.3.1. Régimen general**

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial de Protección y Conservación -asignación de la edificabilidad urbanística, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.- se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Régimen establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián -tanto, con carácter general, en el "Documento 2.1. Normas Urbanísticas Generales" como, de forma específica, en el "Documento 2.2 Normas Urbanísticas Particulares de Los Ámbitos (AU) y Ámbitos Naturales (AN)" en el "Libro Decimoctavo: Suelo No Urbanizable (NU)"
- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

#### **Artículo 2.3.2. Condiciones de asignación de la "edificabilidad urbanística"**

##### **1. Ámbito de actuación:**

El Ámbito constituye un área de suelo no urbanizable que contiene una zona global D.10 RURAL DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

La zona está calificada como de fomento o interés público de acuerdo con lo dispuesto al efecto por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

La asignación de la edificabilidad de acuerdo con el Plan General se ajusta a las siguientes determinaciones:

- \* Superficie total del ámbito de actuación ..... **10.860 m<sup>2</sup>**
- \* Edificabilidad auxiliar ordenada por el Plan Especial ..... **30 m<sup>2</sup>(t)**

#### **Artículo 2.3.3. Determinación del régimen de ejecución**

Para la ejecución de la intervención en el ámbito de actuación será precisa la tramitación del correspondiente Proyecto de Ejecución.

El Proyecto de Ejecución se presentará ante el Ayuntamiento.

#### **Artículo 2.3.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación**

No se declara fuera de ordenación ningún elemento del ámbito.

#### **Artículo 2.3.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes**

No se prevén obras de urbanización en el ámbito.

**Artículo 2.3.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.**

Dado que no se prevén trabajos de urbanización, no existirán cargas de urbanización de ellos derivadas.

De acuerdo con ello, en la ejecución de la actuación en el ámbito se considerará lo establecido en los documentos "C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y "D. Estudio de viabilidad económico-financiera" del presente Plan Especial.

**Artículo 2.3.7. Condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización**

Debido a que no se llevarán a cabo trabajos de urbanización, no existirán condiciones de mantenimiento y conservación de la misma, excepto las mínimas para mantenimiento de los drenajes y firmes de la zona de acceso (senda).

**Artículo 2.3.8. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, con lo establecido en su artículo 186, será objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Plan Especial destina a dotaciones públicas tanto de la red de sistemas generales como de la red de sistemas locales.

Dado que no se han destinado terrenos ni bienes a dotaciones públicas, no existirán cesiones al Ayuntamiento.

**Artículo 2.3.9. Régimen jurídico de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, con lo establecido en su artículo 27, será objeto de cesión al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización.

Dado que no existe una acción urbanística, no es de aplicación lo anteriormente descrito.

**Artículo 2.3.10. Condiciones de parcelación.**

El ámbito objeto del Plan Especial de Protección y Conservación se considera indivisible.

**Artículo 2.3.11. Servidumbres en las parcelas privadas.**

No se establecen a priori y expresamente servidumbres de uso público sobre la parcela a la que pertenece el ámbito de actuación.

**Artículo 2.3.12. Ejercicio de la facultad de edificar.**

1. Con carácter general, la ejecución de la edificación prevista en el ámbito estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián, en particular en los artículos 64 y 72 de las Normas Urbanísticas Generales de este último documento, de acuerdo con su definitiva formulación.

**Artículo 3.13 Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.**

La concesión de licencias de primera utilización de la actividad prevista en el ámbito estará condicionada a la comunicación de la misma al Ayuntamiento.

**Artículo 3.14 Actuaciones que exceden de la previsión del Plan Especial de Protección y Conservación.**

Cualquier actuación que exceda las actuaciones previstas por el presente Plan Especial, requerirá la tramitación de un Plan Hidrológico-Forestal.

Las actuaciones previstas son las siguientes:

- Instalación de parque de tirolinas.
- Edificación auxiliar.
- Ejecución de senderos hasta el inicio de la atracción.
- Cierre perimetral.

## **CAPÍTULO VI.** **DIRECTRICES DE GESTIÓN Y REGULACIÓN DE LOS USOS**

### **Artículo 2.4.1. Regulación general de edificaciones y usos.**

1. Como norma general, en lo que se refiere a la definición y sistematización de los usos, el régimen general de licencias y autorizaciones, el régimen de las edificaciones existentes, y las edificaciones de nueva construcción, se estará a lo establecido en el PGOU de San Sebastián en el Capítulos Primero del Título Segundo. El presente Plan Especial no introduce cambio alguno en la zonificación definida por el PGOU de San Sebastián.
2. Dentro de las zonas englobadas en el condicionante superpuesto C.6 “Ámbitos de protección Paisajística” que establece el PGOU de San Sebastián, para aquellos usos, actividades, obras o instalaciones cuya ejecución o puesta en marcha implique llevar a cabo actuaciones que impliquen un riesgo para la integridad paisajística, la solicitud de licencias en suelo no urbanizable irá acompañada de estudios de impacto paisajístico complementarios que permitan evaluar el impacto sobre el paisaje. El contenido de estos estudios centrados en las afecciones sobre el paisaje, deberá incorporarse al de la resolución administrativa que se adopte para autorizar dicha actuación. El Ayuntamiento asumirá la vigilancia y control del cumplimiento de las condiciones que pudieran imponerse, y podrá rechazar el proyecto si se afecta irreversiblemente al paisaje o si carece de la información suficiente para determinar los impactos sobre el paisaje.
3. La circulación y el estacionamiento con fines recreativos de todo tipo de vehículos, tanto provistos de motor como bicicletas, sólo podrá realizarse en zonas de aparcamiento autorizados.
4. Las revegetaciones y restauraciones paisajísticas relacionadas con todo uso o actividad de Infraestructuras obligatoriamente utilizarán especies propias del bosque autóctono de la zona, en todo el ámbito del Plan Especial.

### **Artículo 2.4.2. Directrices de gestión y regulación de los usos para el ámbito de conservación del bosque.**

#### **Directrices de gestión**

1. Se aplicarán criterios de integración paisajística en la adecuación de los bordes de las manchas boscosas, de modo que sigan las fuerzas visuales identificadas en el entorno, para conseguir que su percepción se ajuste a las formas orgánicas y lobuladas esperables en un bosque natural. También se tendrá especial cuidado en el tratamiento de las masas arboladas cuando éstas se sitúen cerca de la línea del horizonte al ser vistas desde el núcleo urbano de San Sebastián como es el caso de toda la ladera oeste.

#### **Regulación de usos**

1. El régimen de usos, edificación y obras será el establecido por el PGOU de San Sebastián.

### **TITULO TERCERO**

### **NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN EL ÁMBITO.**

#### **CAPITULO I**

#### **NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES**

##### **Artículo 3.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso.**

##### **1. Régimen general:**

Las construcción que se desarrolle en el ámbito se ajustará, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

- \* Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana y, en particular, por la Norma Urbanística Particular del Suelo No Urbanizable.
- \* Ordenanzas municipales de aplicación.

##### **1. Condiciones particulares aplicables a las parcelas D.10 Rural de Protección Especial**

El presente Plan Especial, en las “Normas Urbanísticas de Desarrollo Particulares” correspondientes, prevé una asignación de la edificabilidad y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones y elementos de la instalación del parque de tirolinas.

El ajuste entre la forma de las construcciones y la edificabilidad asignada se resolverá mediante la correspondiente adecuación de la edificación a las alineaciones -ocupación de alineaciones máximas-, y forma volumétrica adoptada.

El ajuste de las características de protección naturalística y paisajística se adecuará a las determinaciones recogidas en el Título Cuarto de las presentes Normas Urbanísticas.

##### **2. Régimen general de uso:**

- Se considerarán característicos los usos de:

- . Protección ambiental.

- . Explotación agropecuaria, asociados, exclusivamente, a explotaciones preexistentes y reconocidas como tales con anterioridad a la aprobación de este Plan, sin perjuicio de que las correspondientes explotaciones estén emplazadas total o parcialmente dentro de esta zona.

Con carácter general, se autoriza su implantación en edificaciones preexistentes y consolidadas por el planeamiento urbanístico y aptas para su desarrollo, previa justificación de la idoneidad de su implantación en los mismos.

Excepcionalmente y previa justificación de su necesidad e idoneidad, se autoriza su implantación en nuevas edificaciones e instalaciones, exclusivamente en el supuesto de que éstas se destinen directamente a usos de explotación agropecuaria, excluidas industrias agrarias, viviendas auxiliares, usos de hospedaje, etc.

- . Forestales, asociados, por un lado, a la preservación, regeneración y, en su caso, explotación de las especies de vegetación de interés existentes, y, por otro, a la reforestación, en los casos en los que la misma se estime de interés.

- Se considerarán compatibles o admisibles los usos de:

- . Ocio y esparcimiento.
- . Residenciales autónomos, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con el planeamiento vigente en su momento, previa obtención de la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluidas licencias municipales, y estuviesen destinadas a ese mismo uso en el período inmediatamente anterior al citado.
- . Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con el entorno rural–forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados en el mismo, siempre que, en atención a sus características, sean susceptibles de ser destinados a dichos usos. Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, y/o legalizadas con posterioridad.

- . Usos terciarios:

En las modalidades de usos hoteleros, hosteleros, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General y consolidados en éste, siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público. Dicha consolidación ha de entenderse asociada a la construcción de las citadas edificaciones de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad, y/o a su legalización posterior.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup>Determinados usos de equipamiento a los que se hace referencia en, entre otros, los artículos 54 y 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, tienen o pueden tener en el contexto de este Plan General, la condición de usos terciarios. De ahí la asimilación entre éstos y aquéllos.

- . Usos de infraestructuras de servicios:

En las modalidades compatibles con el entorno rural, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por razones de interés público.

- Se considerarán prohibidos los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

### **Artículo 3.1.2. Alineaciones**

Las alineaciones de la edificación auxiliar se ajustarán a lo determinado en el plano O.03 del presente Plan Especial. Se define un único tipo de alineación: Alineación máxima. Ésta respetará en todo caso un retiro de los límites del ámbito de 10 m.

### **Artículo 3.1.3. Perfil y altura de la edificación auxiliar**

Quedan limitados el perfil y la altura de la edificación auxiliar a los siguientes parámetros:

- Número máximo de plantas sobre rasante: ..... 1 planta sobre rasante.
- Altura máxima hasta alero horizontal:..... 3,50 m

### **Artículo 3.1.4. Vuelos y Marquesinas**

Se autoriza la disposición de una marquesina adosada a la fachada exterior de la edificación auxiliar.

### **Artículo 3.1.5. Cierres de finca**

Los cierres de fincas serán preferentemente arbustivos piedra; revocados -pintados o con terminaciones específicas como "tirolesas" y otras similares-; metálicos -vallas o alambradas-; de estacas y alambre; o, **vegetales**.

Se prohíben con carácter general, los muros -de cierre o de contención de tierras- de hormigón visto de baja calidad, y, los de bloque de hormigón.

### **Artículo 3.1.6. Condiciones de calidad constructiva y tratamiento estético**

1. La edificación auxiliar que se desarrollen en el ámbito se deberá ajustar a lo establecido al respecto por las Ordenanzas Municipales y a la Normativa de construcción y calidad de la edificación vigentes en el momento de su ejecución.
2. La edificación se ejecutarán con materiales homologados y de la calidad necesaria para el cumplimiento óptimo de su finalidad, debiendo presentar unas adecuadas condiciones de acabado en todos sus elementos tanto al exterior como al interior para el uso previsto.



## **CAPITULO II**

### **CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA**

#### **Artículo 3.2.1. Supresión de barreras urbanísticas.**

El Proyecto de Ejecución que se tramite como desarrollo del presente Plan Parcial deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

#### **Artículo 3.2.2. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.**

Los tratamientos superficiales que se describen en el presente capítulo tienen el carácter de mínimos.

Tanto unas como los otros serán estudiados detalladamente en el Proyecto de ejecución, y sus características deberán ser acordes con las Ordenanzas del Ayuntamiento de San Sebastián, así como con la normativa específica que les afecte.

#### **Artículo 3.2.3. Características de la red de saneamiento.**

No se prevé red de saneamiento dentro del ámbito.

#### **Artículo 3.2.4. Características de la red de abastecimiento de agua.**

No se prevé ninguna red de abastecimiento de agua en el ámbito.

#### **Artículo 3.2.5. Características de la red de energía eléctrica**

No se prevé ninguna red de energía eléctrica en el ámbito.

#### **Artículo 3.2.6. Afirmado de espacios peatonales.**

Los espacios peatonales hasta las diferentes actividades planteadas en el parque se ejecutarán con las siguientes condiciones básicas para su afirmado y pavimentación:

- Los itinerarios serán preferentemente sendas debidamente acondicionadas sin utilizar productos o materiales artificiales potencialmente invasivos para el entorno.

#### **Artículo 3.2.7. Construcción de la instalación de tirolinas.**

1. Construcción: Las fijaciones de los diferentes elementos constructivos a los árboles se llevarán a cabo sin dañar la vegetación, mediante sistemas de presión, ...
2. Seguridad: Se llevarán a cabo los trabajos necesarios para eliminar elementos salientes, cortantes o punzantes que puedan suponer un riesgo para los usuarios.

#### **Artículo 3.2.8. Estudio Ambiental Fitosanitario**

Dadas las características de la actividad a desarrollar en el ámbito y su vinculación con el entorno natural, se deberá redactar un Estudio Ambiental Fitosanitario con los siguientes objetivos:

1. Conocer el estado actual de los árboles que integrarán el parque de aventuras.
2. Determinar la causalidad de las diversas alteraciones.
3. Estudiar las posibles medidas preventivas/curativas para asegurar el buen estado de la masa forestal.
4. Poder garantizar que el uso de la masa forestal, como parque de aventuras, se realiza bajo unas instalaciones seguras para los visitantes. Y al mismo tiempo garantizar el dicho uso es respetuoso con el entorno natural.

### **CAPÍTULO III**

#### **CONDICIONES AMBIENTALES CORRECTORAS, COMPENSATORIAS O PROTECTORAS.**

##### **Artículo 3.3.1.      Medidas de carácter general.**

Será de aplicación general en la intervención en el ámbito lo dispuesto en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián.

**Artículo 3.3.2. Medidas de carácter particular.**

Será de aplicación particular en la intervención en el ámbito lo dispuesto a continuación:

- En las fases de proyecto y obras, se preverán específicamente las medidas protectoras o preventivas precisas para realizar las obras en condiciones que permitan evitar y controlar cualquier vertido de aceites y grasas, tierras u otros materiales al entorno así como de precaución y emergencia para los denominados vertidos accidentales, de acuerdo con las ordenanzas municipales.
- Los materiales empleados para la adecuación de los itinerarios peatonales, no alterarán las características drenantes del entorno y no afectarán negativamente al medio natural, ni física ni paisajísticamente, ya que no se añadirá ningún material ajeno al terreno.
- El cierre del recinto en el que se llevara a cabo el proyecto estará formado por estacas que, con el tiempo, está previsto que adquieran de forma natural un forraje vegetal formado por especies autóctonas. Este tipo de cerramientos son denominados popularmente como "hesi biziak" y tienen un marcado carácter cultural y ecológico.
- Instalación de una caseta prefabricada que se mimetice adecuadamente con el entorno.
- En la instalación de las tirolinas se empleará un método que aplique sistemas de presión que no dañen los árboles. De esta manera la afección a los árboles en los que se realice el recorrido será mínima.

Con ocasión de la ejecución de las obras de construcción de las instalaciones del parque, se evitarán los vertidos de aceites y grasas, u otros; se evitará la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas; y se tomarán en general las medidas precisas para la adecuada realización de los trabajos.

No se llevarán a cabo excavaciones ni movimientos de tierras.

No precisa de la instalación de sistemas de recogida y utilización de las aguas de lluvia en cubierta.

Se procurará la utilización de materiales estandarizados (prefabricados y/o industrializados, reciclados, o reciclables al final de su vida, tratando de evitar aquellos de carácter más contaminante.

Donostia-San Sebastián, Enero de 2018



Cristina Burgos Villanueva y Borja Izaskun Achútegui  
Arquitectos

**Documento "C. ESTUDIO DE VIABILIDAD  
ECONÓMICO FINANCIERA"**

**ÍNDICE:**

Pág.:

1. COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR .....	3
2. SÍNTESIS DE VIABILIDAD DEL DESARROLLO DEL SECTOR .....	6

## **1. COSTES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR**

Debido a que el ámbito es un terreno anexo al Parque de Atracciones Monte Igueldo, y este dispone de todos los elementos e infraestructuras necesarias, no se prevén desarrollos de la urbanización por lo que los costes serán nulos.

### **1.1. APROXIMACIÓN AL COSTE DE LA URBANIZACIÓN**

No se prevén costes de urbanización.

### **1.2. APROXIMACIÓN AL COSTE DE LA URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTE A INDEMNIZACIONES Y REALOJOS**

No se prevén costes derivados de indemnizaciones y realojos.

### **1.3. APROXIMACIÓN AL COSTE DEL SUELO**

No se prevé compraventa de suelo por lo que su coste será nulo.

### **1.4. APROXIMACIÓN AL COSTE DE LA EDIFICACIÓN Y LA INSTALACIÓN**

Por otra parte, la inversión correspondiente a la ejecución de la totalidad de la edificabilidad y la instalación de las atracciones del parque de tirolinas asciende a 101.644,70 euros.

### **1.5. APROXIMACIÓN AL COSTE DE LA INTERVENCIÓN**

El costo del desarrollo integral del ámbito, consideradas las estimaciones que preceden supone en consecuencia una inversión total de alrededor de ciento seis mil euros (101.644,70 euros).

Considerando adicionalmente los honorarios propios de la elaboración de los planes y proyectos precisos, así como de los estudios previos necesarios, y los gastos de gestión de la intervención, se obtiene un coste total de alrededor de ciento diez mil euros (110.000 euros).

Los precios utilizados para definir el costo de las obras son los correspondientes a un proyecto de ejecución redactado con anterioridad al presente plan.

El costo definitivo de las mismas resultará de la liquidación de las obras de los correspondientes proyectos de edificación y será función tanto de la agilidad de los procesos de tramitación y ejecución urbanísticos como de las variaciones que se produzcan en los índices del costo de la construcción.

### 3. SÍNTESIS DE VIABILIDAD DEL DESARROLLO DEL SECTOR

Los gastos derivados del desarrollo serán muy reducidos, haciéndose cargo de ellos el promotor de la actividad.

Es por ello, que el Plan Especial de Protección y Conservación es viable.

Donostia-San Sebastián, Enero de 2018



Cristina Burgos Villanueva y Borja Izaskun Achútegui  
Arquitectos



## **Documento "D. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA"**

El Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre, por el se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 22 punto 4 que:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

En el Documento C se ha desarrollado la viabilidad de la actuación en cuanto a sus costes de construcción. En la presente memoria se analiza la viabilidad del mantenimiento y la prestación de servicios inherentes al uso de la ordenación prevista.

## **1. OBLIGACIONES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO**

En este capítulo se describen las obligaciones del Ayuntamiento para el uso y mantenimiento de la urbanización.

### **1.1. SUMINISTROS**

No se prevé la necesidad de proporcionar a la actividad a desarrollar un suministro de agua o electricidad.

### **1.2. SERVICIOS**

Los servicios dependientes del Ayuntamiento son: la recogida de basuras, la limpieza de espacios públicos y el cuidado de la vegetación de los parques y jardines públicos.

### **1.3. MANTENIMIENTO**

No se prevé que el Ayuntamiento sea responsable del mantenimiento de ningún elemento adicional a los ya existentes en la actualidad

## **2. DESCRIPCIÓN DE LOS SUMINISTROS, SERVICIOS Y LABORES DE MANTENIMIENTO**

### **2.1. SUMINISTRO Y SANEAMIENTO**

No se ha hecho una previsión de la demanda de suministro y saneamiento exigida al Ayuntamiento por la nueva ordenación, ya que no se considera de aplicación.

#### **2.1.1. SUMINISTRO DE AGUA**

No se prevé ningún consumo de agua

#### **2.1.2. ALUMBRADO**

Será suficiente la iluminación proporcionada por la instalación de iluminación preexistente en el entorno del ámbito, ya que los horarios de apertura de la actividad, debido a sus características, no precisarán de alumbrado. Es por ello que no será necesario llevar a cabo nuevos trabajos de alumbrado.

### **2.2. SERVICIOS**

#### **2.2.1. RECOGIDA DE BASURAS**

La recogida de basuras se realizará según el sistema implantado en el municipio.

### **2.2.2. LIMPIEZA DE ESPACIOS PÚBLICOS**

La limpieza de las calles, parques y jardines la lleva a cabo operarios del Ayuntamiento, dentro del conjunto de funciones que les corresponden.

### **2.3. MANTENIMIENTO**

El Ayuntamiento es responsable del mantenimiento de las obras de urbanización. El ámbito no cuenta con nuevas obras de urbanización por lo que se entiende que este apartado no supone un incremento en el coste del mantenimiento.

## **3. COSTE DE PRESTACIÓN DE LOS SUMINISTROS, SERVICIOS Y LABORES DE MANTENIMIENTO**

En la evaluación del equilibrio entre costes e ingresos se toman los valores actuales sin tener en cuenta los previsibles incrementos a lo largo del tiempo, ya que se considera que dichos incrementos serán lineales y proporcionales a los precios iniciales, por lo que no influirán en la comparativa.

### **3.1. SUMINISTRO Y SANEAMIENTO**

Se considera en todos los casos el gasto anual por cada concepto.

#### **3.1.1. SUMINISTRO DE AGUA**

Al no existir bocas de riego ni hidrantes en el ámbito, el gasto en el suministro de agua del ayuntamiento será nulo.

#### **3.1.2. ALUMBRADO**

No se han tenido en cuenta gastos derivados del alumbrado ya que éste está compartido con los elementos exteriores al ámbito y no se prevé un aumento de su número.

### **3.2. SERVICIOS**

#### **3.2.1. RECOGIDA DE BASURAS**

El servicio de basuras no supondrá un gasto real para el ayuntamiento ya que el servicio de basuras existente para el Asador Alaia podrá hacer el servicio sin un gasto adicional.

#### **3.2.2. LIMPIEZA DE ESPACIOS PÚBLICOS**

Los costes se reducen al pago de la mano de obra requerida para el servicio, considerando que el volumen de desperdicios recogidos no es significativo.

#### **3.2.3. CUIDADO DE LA VEGETACIÓN DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS**

No hay parques ni jardines públicos que mantener dentro del ámbito

### **3.3. MANTENIMIENTO**

No se prevén gastos de mantenimiento de la urbanización ya que no se ejecutan nuevas áreas de urbanización.

### **3.3.1. COSTE DE MANTENIMIENTO ANUAL TOTAL**

00,00 €/año.

### **3.4. TOTAL GASTOS ANUALES DE PRESTACIONES DEL AYUNTAMIENTO AL ÁMBITO**

TOTAL: 00,00 €

## **4. DISPOSICIÓN ECONÓMICA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE SUMINISTROS, SERVICIOS Y LABORES DE MANTENIMIENTO**

Tal como se ha dicho en el capítulo anterior se toman los valores actuales sin tener en cuenta los previsibles incrementos a lo largo del tiempo, ya que se considera que dichos incrementos serán lineales y proporcionales a los precios iniciales, por lo que no influirán en la comparativa.

Se anotan primero los ingresos debidos a tarifas y tasas aplicadas a los beneficiarios del suministro o servicio.

### **4.1. TASAS SOBRE SUMINISTROS Y SANEAMIENTOS**

Se considera en todos los casos la percepción anual por cada concepto.

#### **4.1.1. SUMINISTRO DE AGUA**

No se prevén gastos de suministro de agua.

### **4.2. TASAS SOBRE LOS SERVICIOS**

#### **4.2.1. RECOGIDA DE BASURAS**

La tasa que el Ayuntamiento cobra a los usuarios del servicio de recogida de basuras es de 232,66 € en 2017.

### **4.3. OTRAS TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES**

#### **4.3.1. ICIO**

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras se aplica en San Sebastián con un porcentaje del 5% sobre el presupuesto de ejecución material de las construcciones.

El presupuesto de ejecución material estimado es de 101.644,70 euros.

Así, la cantidad obtenida por el Ayuntamiento por el ICIO de las edificaciones del sector es de 5.082,23 €.

Se estima que la vida útil de la instalación será de por lo menos 15 años, por lo que el ingreso anual sería de 338,81 euros.

#### 4.4. TOTAL DE INGRESOS ANUALES DEL AYUNTAMIENTO DERIVADOS DEL DESARROLLO DEL ÁMBITO

Tasas sobre servicios:	232,66 €
Otras tasas e impuestos municipales: 120,51 € + 150,29 € =	338,81 €
TOTAL:	571,47 €

#### 5. BALANCE ECONÓMICO

En el capítulo 3 obtenemos un gasto anual para el Ayuntamiento derivado del desarrollo del ámbito del plan de 00,00 €.

En el capítulo 4 obtenemos unos ingresos anuales del Ayuntamiento derivados del desarrollo del ámbito del plan de 571,47 €.

El Ayuntamiento obtiene un balance anual positivo derivado del desarrollo de ámbito de 571,47 €.

La actuación es sostenible desde el punto de vista económico.

#### 6. ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADOS A USOS PRODUCTIVOS

En este caso el plan especial se limita a regular un ÁMBITO de Suelo no Urbanizable, definido así por la el PGOU de San Sebastián, por lo que su articulación de usos viene determinada por la ordenación estructural de éste y su normativa urbanística general.

La ordenación del plan especial se ajusta a las previsiones del PGOU de San Sebastián.

Donostia-San Sebastián, Enero de 2018



Cristina Burgos Villanueva y Borja Izaskun Achútegui  
Arquitectos

## **Documento "E. ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO"**

La realización de las evaluaciones de impacto en función del género, viene determinada por la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 18 a 22 de la citada Ley, y de las Directrices, los proyectos de normas y determinados actos administrativos que se elaboren en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma habrán de ir acompañados de un Informe de Impacto en Función del Género. Dicho informe deberá ser realizado por el órgano que promueve la norma e informado por Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer.

Por ello, en aplicación de la precitada norma, el planeamiento urbanístico, se encontraría sujeto a la realización del Informe de Impacto de Género, si bien, como ya se ha señalado en el apartado precedente, en este caso, debe entenderse que resulta innecesaria la elaboración del informe, en cuanto, que el objetivo único de presente Plan Especial, tiene su alcance, en modificar la legalidad urbanística de un pequeño ámbito de suelo no urbanizable para la habilitación de una nueva atracción de tirolinas en el Parque de Atracciones Monte Igueldo, destinada a todos los públicos.

Como medidas singulares a adoptar en este sentido, se valoran las siguientes:

- Cierre del ámbito en horario de no apertura para evitar la entrada de intrusos.
- Al no existir alumbrado, no se permitirá la apertura del parque en ausencia de iluminación natural.
- Se limitará el acceso a los no usuarios de la actividad hasta el inicio de los diferentes circuitos para eliminar riesgos en momentos de baja ocupación.

Donostia-San Sebastián, Enero de 2018



Cristina Burgos Villanueva y Borja Izaskun Achútegui  
Arquitectos

## **Documento "F. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN"**



**ÍNDICE DE PLANOS:**

**PLANOS DE INFORMACIÓN:**

- I.01 PLANO DE SITUACIÓN
- I.02 PLANO DE EMPLAZAMIENTO
- I.03 CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- I.04 CALIFICACIÓN GLOBAL
- I.05 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS 1
- I.06 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS 2
- I.07 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS 3
- I.08 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS 4
- I.09 PLANO DE CATASTRO





**PLANOS DE ORDENACIÓN:**

- O.01 PLANO DE ORDENACIÓN ORIENTATIVA DE LA PROPUESTA
- O.02 PLANO DE ORDENACIÓN ORIENTATIVA DE LA PROPUESTA
- O.03 PLANO DE ALINEACIONES

\* No se ha representado un plano de rasantes debido a que éstas no se ven modificadas.




\*\* No se ha representado un plano de infraestructuras ya que no se prevén en el presente Plan Especial de Protección y Conservación.



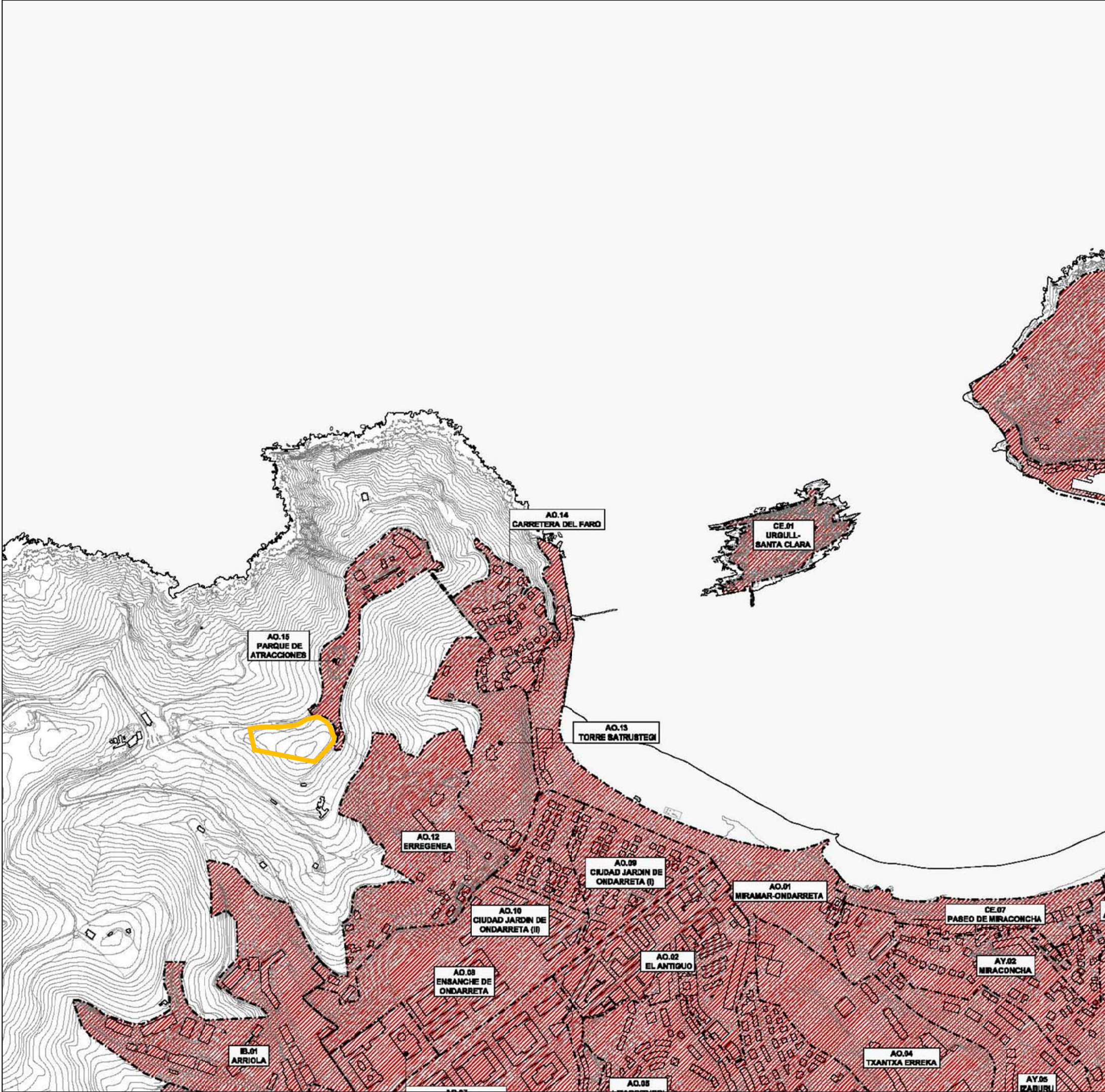
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN EN PARTE DE LA PARCELA RÚSTICA 06485a UBICADA EN EL MONTE IGUELDO DE DONOSTIA			DONOSTIA	
Arquitectos Cristina Burgos Villanueva  Borja Izaskun Achútegui 			 Zebra Lab Laboratorio de ideas arquitectura y diseño	
I.01	E 1 / 10.000	PLANO DE SITUACIÓN		01/2018





PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN EN PARTE DE LA PARCELA RÚSTICA 06485a UBICADA EN EL MONTE IGUELDO DE DONOSTIA			DONOSTIA	
I.02			PLAN DE EMPLAZAMIENTO	
E 1 / 2.000			01/2018	
Arquitectos Cristina Burgos Villanueva  Borja Izaskun Achútegui 			 Zebra Lab Laboratorio de ideas arquitectura y diseño	





DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL PLAN GENERAL

LURZORUAREN SAILKAPENA		CLASIFICACION DEL SUELO	
HIRI LURZORUA		SUELO URBANO	
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA		SUELO URBANIZABLE SEKTORIZADO	
LURZORU URBANIZAZINA		SUELO NO URBANIZABLE	
NATURA ESPARRUAK (L.U.)		AMBITOS NATURALES (S.N.U.)	
HIRIGINTZA ESPARRUAK(AU)		AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)	



II.1.2 PLANO A  
LURZORUAREN SAILKAPENA,  
HIRIGINTZA ESPARRUEN ETA  
NATURA ESPARRUEN MUGAPENA  
(UDALERRIA)  
1:8.000 ESKALA

II.1.2 PLANO B  
CLASIFICACION DEL SUELO,  
DELIMITACION DE AMBITOS  
URBANISTICOS Y AMBITOS  
NATURALES. (TERMINO MUNICIPAL)  
ESCALA 1:8.000



DONOSTIAKO  
HIRI ANTOLAMENDUKO  
PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE  
ORDENACION URBANA  
DE SAN SEBASTIAN



TESTU BATEGINA  
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

TEXTO REFUNDIDO  
(Aprobación definitiva: 25/06/2010)

PLAN OROKORAREN BULEGUA

OFICINA DEL PLAN GENERAL

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN EN PARTE DE LA PARCELA RÚSTICA 06485a UBICADA EN EL MONTE IGUELDO DE DONOSTIA

Arquitectos  
Cristina Burgos Villanueva  
  
Borja Izaskun Achútegui  




Zebra Lab  
Laboratorio de ideas arquitectura y diseño

DONOSTIA

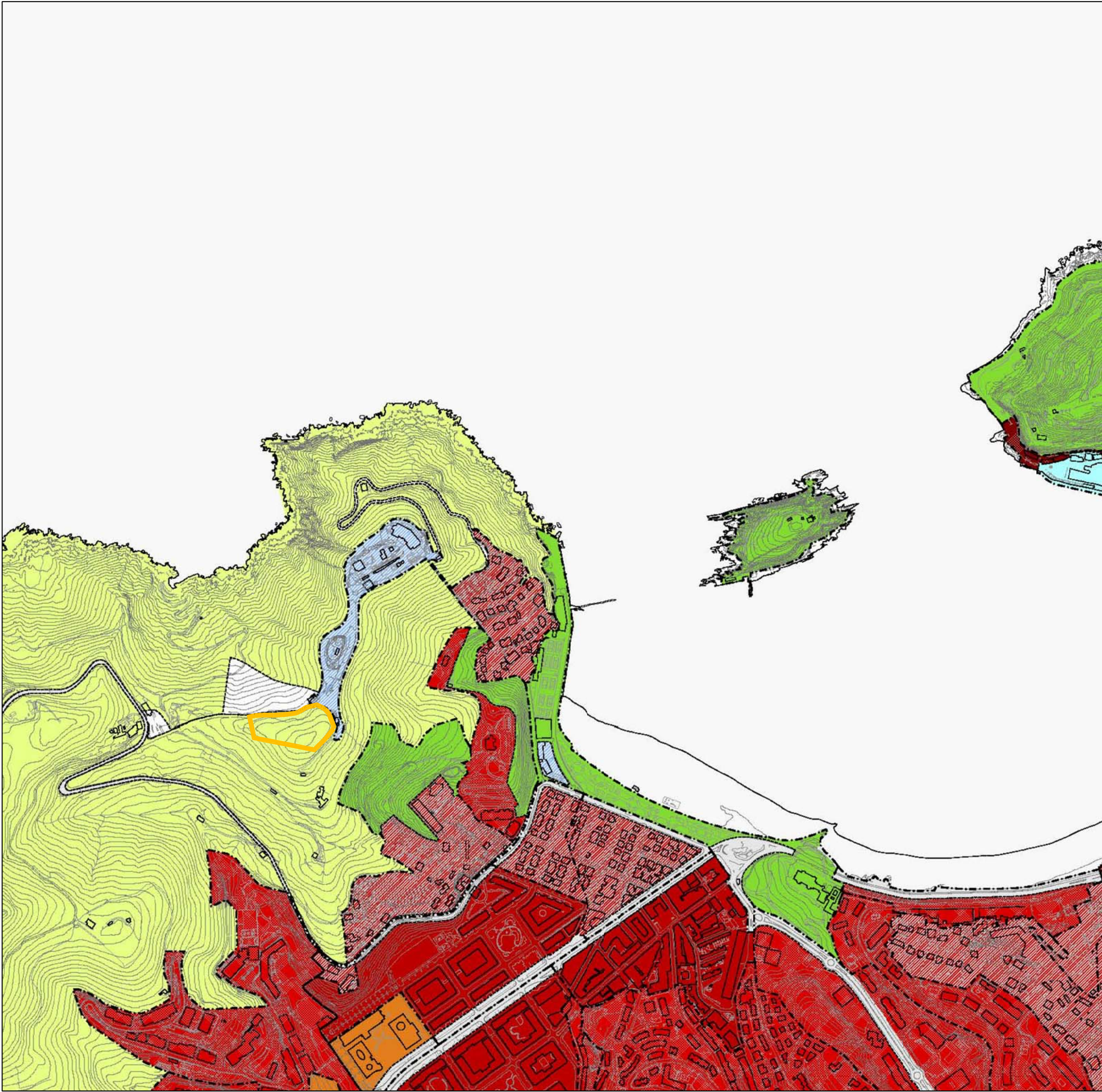
01/2018

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

E 1 / 8.000

I.03





DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL PLAN GENERAL

ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA	SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL
<b>A. BIZTEGI ERABILERA ZONAK</b>	<b>A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL</b>
A.10 HIRIGUNE HISTORIKO BIZTEGI ZONA	A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
A.20 ZABALDUNEKO BIZTEGI ZONA	A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE
A.30 ERAKUNTZA IRERIKO BIZTEGI ZONA	A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZTEGI ZONA	A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
<b>B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK</b>	<b>B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS</b>
B.10 INDUSTRIA ERABILERA ZONA	B.10 USO INDUSTRIAL
B.20 HIRUGAVAREN SEKTOREKO ERABILERA ZONA	B.20 USO TERCIARIO
<b>D. LANDA ZONAK</b>	<b>D. ZONAS RURALES</b>
D.10 BASES BEREZKO LANDA ZONA	D.10 RURAL DE PROTECCION ESPECIAL
D.20 BASOGINTZAKO LANDA ZONA	D.20 RURAL FORESTAL
D.30 NEKAZARITZAKO, ABELTZANTZAKO ETA LANCAZABALEKO LANDA ZONA	D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPIÑA
D.40 IBAI IRILGUAK ETA HORREN BASES ERITZAK	D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS MISMOS
<b>E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA</b>	<b>E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES</b>
E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (S.G.)	E.10 RED DE COMUNICACION VARIAS (S.G.)
E.20 TRENTIDE SAREAK (S.G.)	E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)
E.30 PORTU ZONAK (S.G.)	E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)
<b>F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA</b>	<b>F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</b>
F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (S.G.)	F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)
F.20 JOLAS EREMU LANDATARRAK (S.G.)	F.20 AREAS RECREATIVAS RURALES
<b>G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOEN SISTEMA OROKORRA</b>	<b>G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>
G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (S.G.)	G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)
<b>H. ZERBITZU AZPIGUTURAKO SISTEMA OROKORRA</b>	<b>H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS</b>
H.00 ZERBITZU AZPIGUTURAK (S.G.)	H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

**II.1.1 PLANO A**  
ZONIFIKAZIO GLOBALA (UDALERRIA)

**II.1.1 PLANO B**  
ZONIFIKAZIO GLOBAL (TERMINO MUNICIPAL)

1:8.000 ESKALA

ESCALA 1:8.000

**DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA**

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN**

TESTU BATEGINA  
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

TEXTO REFUNDIDO  
(Aprobación definitiva: 25/06/2010)

PLAN OROKORAREN BULEGOA

OFICINA DEL PLAN GENERAL

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN EN PARTE DE LA PARCELA RÚSTICA 06485a UBICADA EN EL MONTE IGUELDO DE DONOSTIA

Arquitectos  
Cristina Burgos Villanueva  
  
Borja Izaskun Achútegui

Zebra Lab

Laboratorio de ideas arquitectura y diseño

DONOSTIA

01/2018

ZONIFICACIÓN GLOBAL

1:04 E 1 / 8.000





BALDINTZATZAILER GANJARRIAK	CONDICIONANTES SUPERPUESTOS
10.1. BASESTU BERRIKERDUTU ESPAZIO ETIA ESPESZIE NATURALAK	10.1. ESPESZIE NATURALAK DE PROTEKZIO
10.1.a. GARRANTZIA KOMUNITARIOA LERKAT	10.1.a. LUGARIE DE IMPORTANZIA KOMUNITARIA
10.1.b. ESPAZIO ETIA ESPESZIE NATURAL BARRIOAK	10.1.b. ESPAZIO NATURALAK PROTEKZIO
10.1.b.a. ESPAZIO NATURALAK PARKIE NATURALAK	10.1.b.a. ESPAZIO NATURALAK PARKIE NATURALAK
10.1.b.b. ESPAZIO NATURALAK GURUTZ BERRIKERDUTU	10.1.b.b. ESPAZIO NATURALAK PARKIE NATURALAK
10.1.c. INTERIE NATURALAKO EREKIA	10.1.c. AREAS DE INTERIE NATURAL
10.1.d. LANDAREIE INTERIEKARRIEK HABITATIAK BERRIKERDUTU, PARRIKARIA ETIA KONTEKTO	10.1.d. HABITATIE DE VEGETAZIO DE INTERIE ABOKAZIO, PARRIKARIA Y JARDINEIE URBANAKO
10.1.e. FAUNA BARRIOAKO EREKIA	10.1.e. AREAS DE PROTEKZIO DE LA FAUNA
10.2. NERKAZARITZA BALIO HARTZEDU LURRALAK ETIA USTATZIEK ESTREKOTZIEK	10.2. TERREKOS DE ALTO VALOR AGROLOGIKO Y EXPLOTAZIOKIEK ESTREKOTZIEK
10.3. ITZAROKO ETIA LERKOTZIEK JASARI FURUKOIA ETIA HORTIEK BARRIOE ZONA	10.3. DOMINIO PUBLIKO HARTZEDU TERRESTRE Y ZONA DE PROTEKZIO DEL MAR
10.3.a. ITZAROKO ETIA LERKOTZIEK JASARI FURUKOIA	10.3.a. DOMINIO PUBLIKO HARTZEDU TERRESTRE
10.3.b. BARRIOE BERRIKERDUTU ZONA	10.3.b. ZONA DE ESPECIAL PROTEKZIO
10.3.b.a. BARRIOE BARRIOKARRIA	10.3.b.a. PROTEKZIO KOMUNITARIA
10.3.b.b. BARRIOE BERRIKERDUTU	10.3.b.b. PROTEKZIO ESTREKOTZIEK
10.4. BAI BILGAK ETIA HORTIEK BARRIOE ERTZIEK	10.4. CAUDIE FLUVIAIE Y MARGINEIE DE PROTEKZIO DE LOS MARGINEIE
10.5. LURPEKOTZIEK BARRIOE EREKIA	10.5. AMBITOS DE PROTEKZIO DE AGUAS SUBTERRANIEK
10.6. PARRIKARIA BARRIOE EREKIA	10.6. AMBITOS DE PROTEKZIO PARRIKARIA
10.7. KORREKOTZIEK EREKIA	10.7. KORREKOTZIEK EREKIA
10.7.a. KORREKOTZIEK EREKIA BARRIOE EREKIA	10.7.a. PARRIKARIA PARA KONTEKZIO EREKIA
10.7.b. KORREKOTZIEK EREKIA BARRIOE EREKIA	10.7.b. BARRIOE PARA LA KONTEKZIO EREKIA
10.8. LURPEKOTZIEK EREKIA BARRIOE EREKIA	10.8. AREAS INUNDABIEK PERIODIE DE REKURREKZIO
10.9. INTERIE DEKORAZIO EREKIA	10.9. AREAS DE INTERIE DEKORAZIO
10.10. EREKIA BARRIOE EREKIA	10.10. AREAS AGOTIEK
10.11. INUNDABIEK BARRIOE EREKIA	10.11. AMBITOS DE MEKORIA AMBIENTAL
10.11.a. EREKIA DEKORAZIO	10.11.a. AREAS DEKORAZIO
10.11.b. EREKIA BARRIOE EREKIA	10.11.b. MEKORIA DE EKOISTEMAK
10.12. POLUTUTIA EREKIA BARRIOE EREKIA	10.12. SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADIEK

III. BERGINTZA ANTOLA MENDUARI  
GANJARRIKAKO BALDINTZATZAILAK

III.1 PLANOIA  
BALDINTZATZAILER GANJARRIAK

1:10.000 ESKALA

III. KONDISIONANTEIE SUPERPUESTOS A LA  
ORDENAZIO URBANISTIKA

PLANO III.1  
CONDICIONANTEIE SUPERPUESTOS

ESKALA 1:10.000

DONOSTIAKO  
HIRI ANTOLAMENDUKO  
PLAN OROKORRIA

TESTU BATEGINA  
(Behin betiko onarpana: 2010/06/25)

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

PLAN GENERAL DE  
ORDENAZIO URBANA  
DE SAN SEBASTIAN

TEXTO REFUNDIDO  
(Aprobazio definitiva: 25/06/2010)

OFICINA DEL PLAN GENERAL

DONOSTIA

PLAN ESPECIAL DE PROTEKZIO Y CONSERVACION EN PARTE DE LA PARCELA RUSTICA  
06485a UBICADA EN EL MONTE IGUELDO DE DONOSTIA

01/2018

CONDICIONANTEIE SUPERPUESTOS 1

1.05 E 1 / 8.000

Arquitectos  
Cristina Burgos Villanueva  
Borja Izaskun Achútegui

Zebra Lab  
Laboratorio de ideas arquitectura y diseño





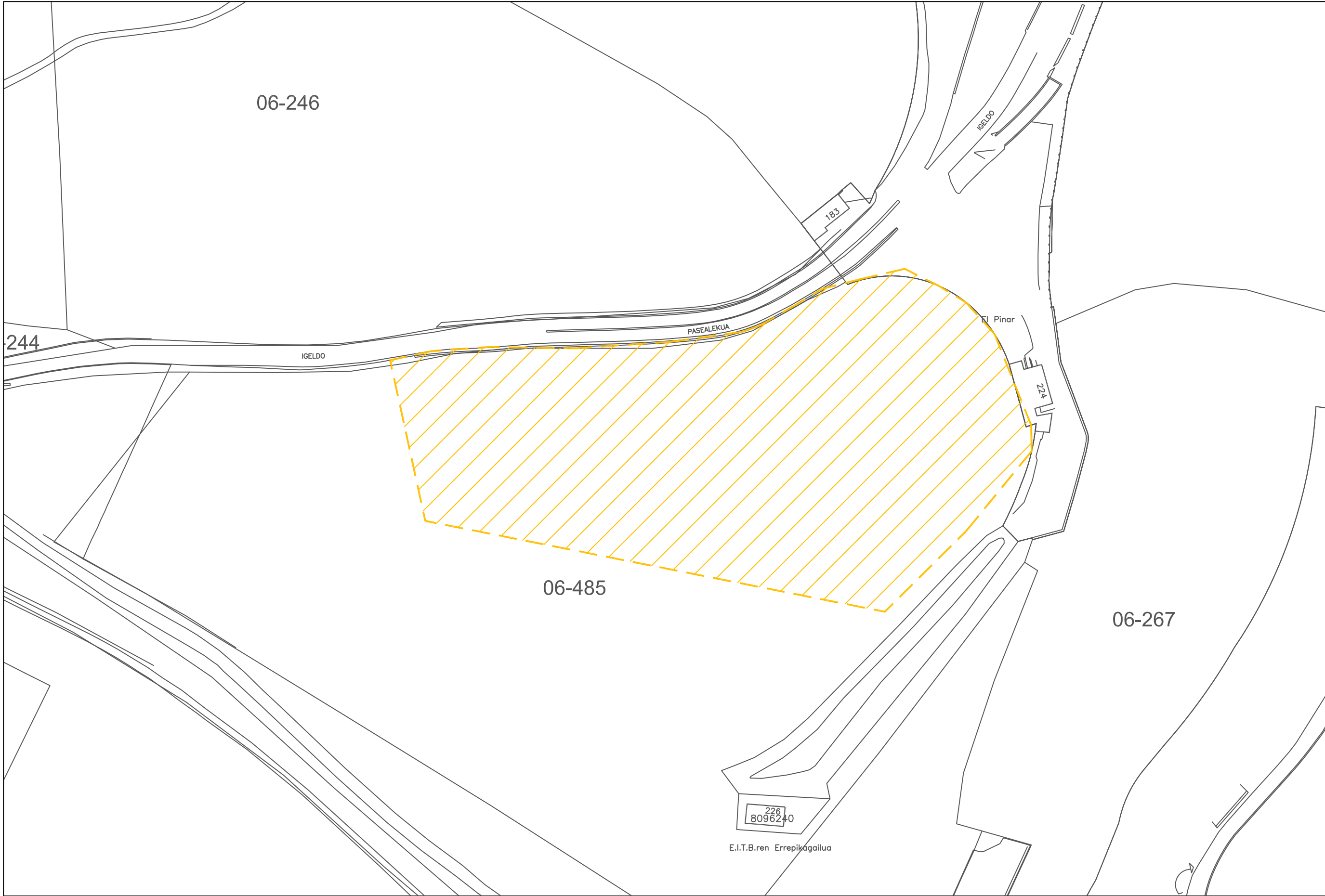












ÁMBITO DE APLICACIÓN  
DEL PEPC 10.860 M<sup>2</sup>

Arquitectos  
Cristina Burgos Villanueva

Borja Izaskun Achútegui



Zebra Lab  
Laboratorio de ideas arquitectura y diseño

DONOSTIA

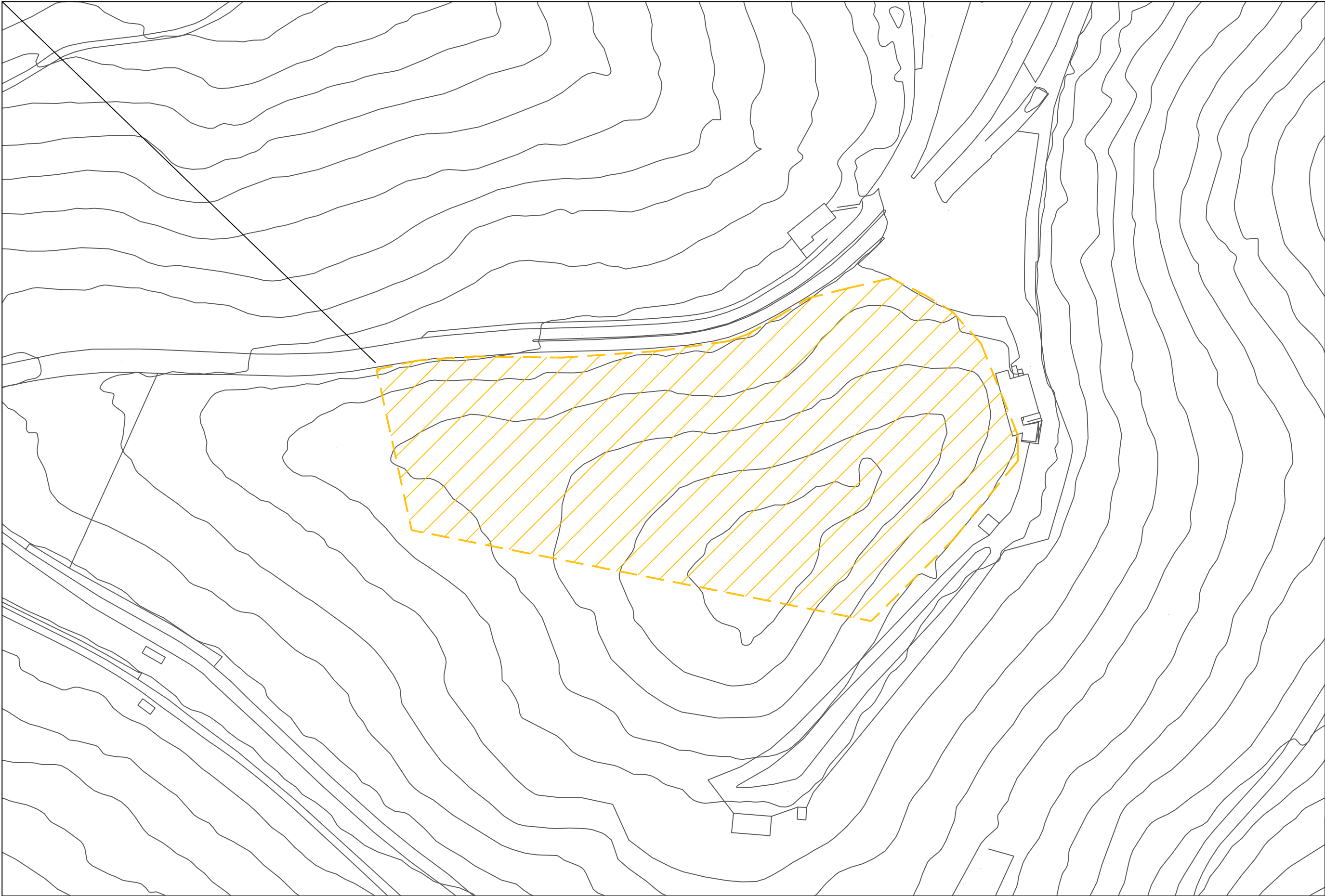
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN EN PARTE DE LA PARCELA RÚSTICA  
06485a UBICADA EN EL MONTE IGUELDO DE DONOSTIA

PLANO DE CATASTRO

I.09 E 1 / 1.000



10/01/2018



ÁMBITO DE APLICACIÓN  
DEL PEPC 10.860 M<sup>2</sup>

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN EN PARTE DE LA PARCELA RÚSTICA  
06485a UBICADA EN EL MONTE IGUELDO DE DONOSTIA

DONOSTIA



PLANO CARTOGRAFICO

I.10 E 1 / 1.000

10/01/2018

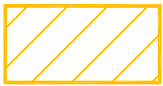
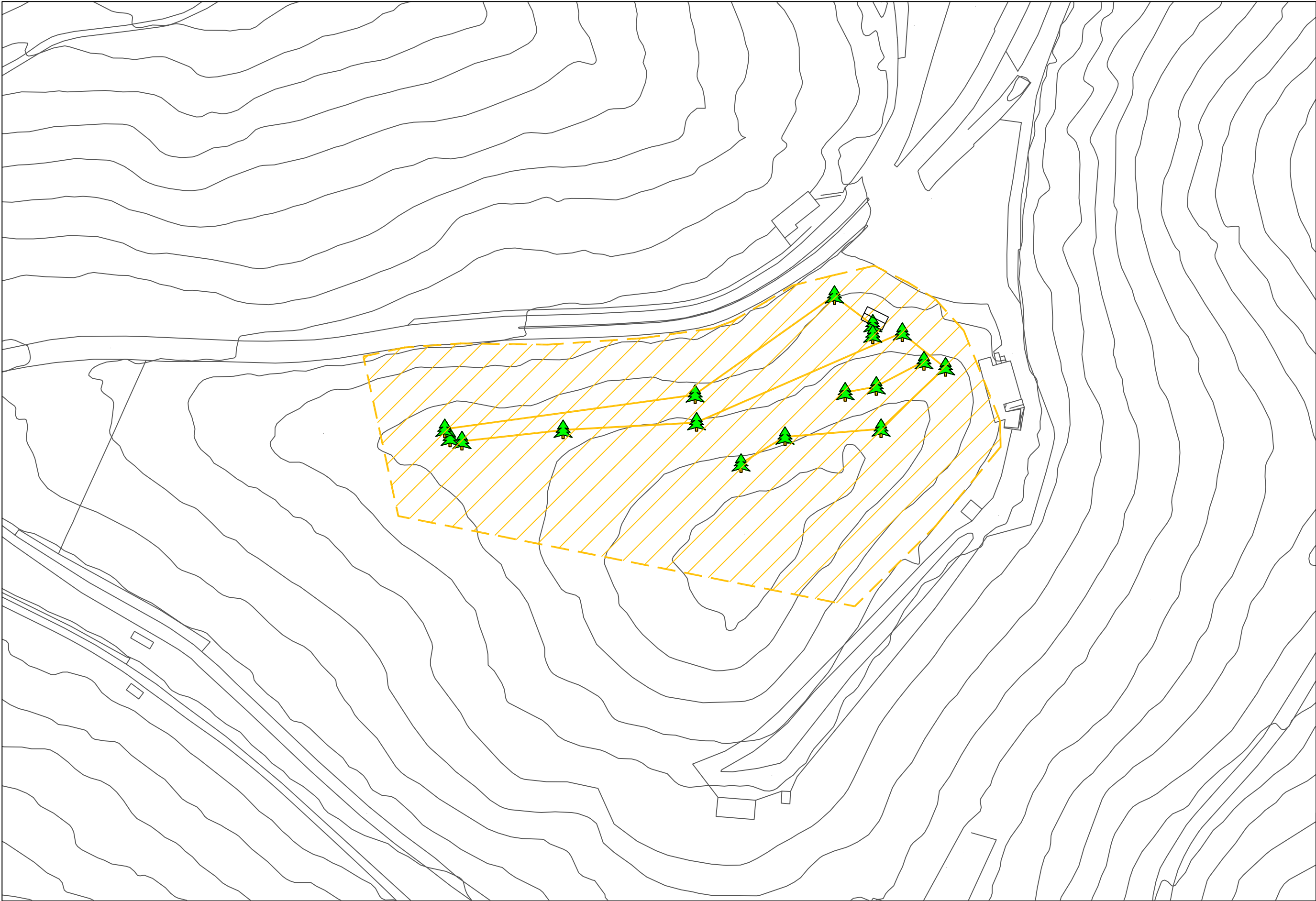
Arquitectos  
Cristina Burgos Villanueva

Borja Izaskun Achútegui



Zebra Lab

Laboratorio de ideas arquitectura y diseño



ÁMBITO DE APLICACIÓN  
DEL PEPC

Arquitectos  
Cristina Burgos Villanueva

Borja Izaskun Achútegui



Zebra Lab

Laboratorio de ideas arquitectura y diseño

DONOSTIA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN EN PARTE DE LA PARCELA RÚSTICA  
06485a UBICADA EN EL MONTE IGUELDO DE DONOSTIA

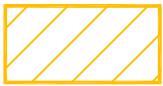
O.01 E 1 / 1.000

PLANO DE ORDENACIÓN ORIENTATIVA PROPUESTA



01/2018





ÁMBITO DE APLICACIÓN  
DEL PEPC

Arquitectos  
Cristina Burgos Villanueva

Borja Izaskun Achútegui



Zebra Lab

Laboratorio de ideas arquitectura y diseño

DONOSTIA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN EN PARTE DE LA PARCELA RÚSTICA  
06485a UBICADA EN EL MONTE IGUELDO DE DONOSTIA

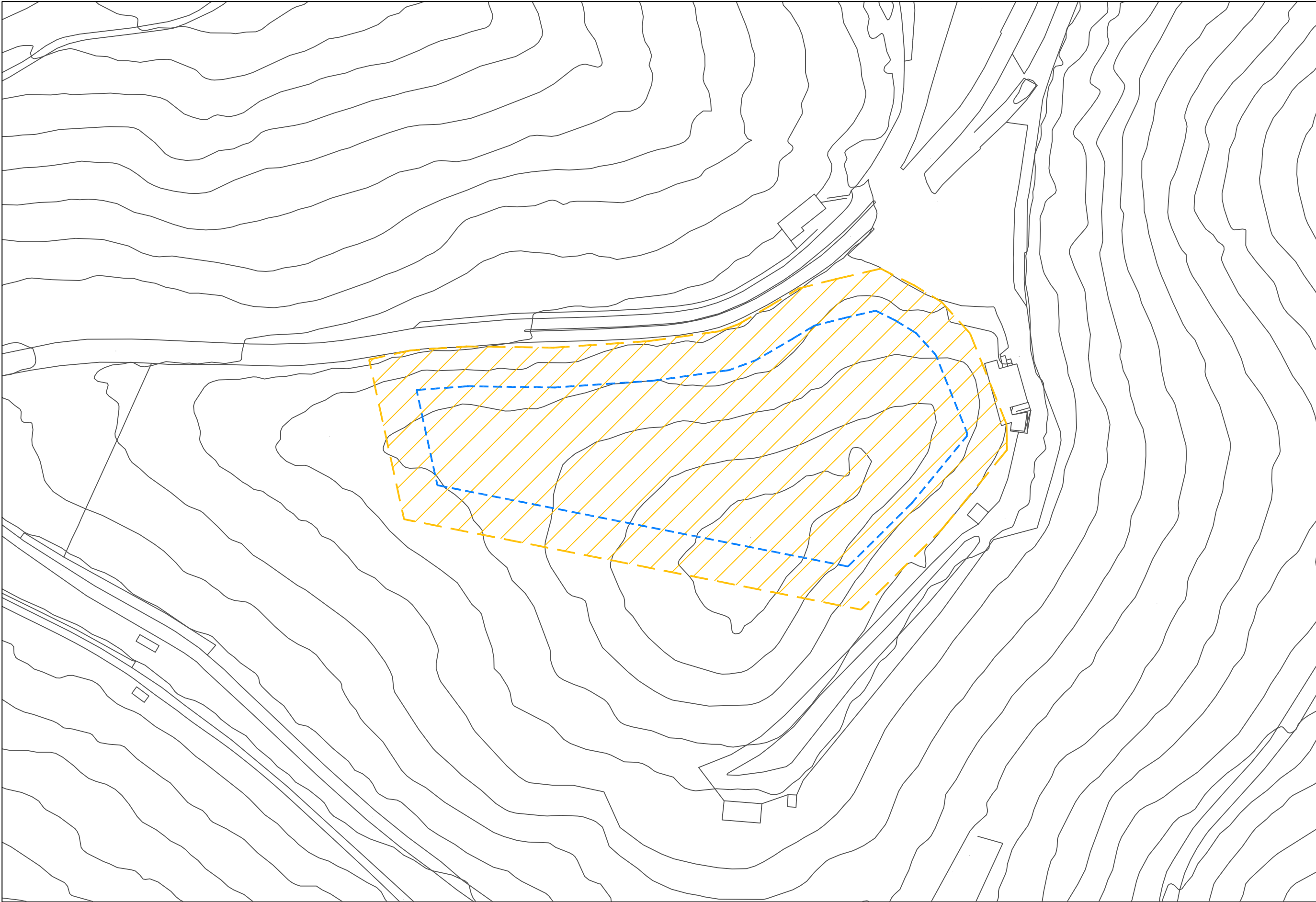
O.02 E 1 / 1.000

PLANO DE ORDENACIÓN ORIENTATIVA PROPUESTA



01/2018





ALINEACIÓN MÁXIMA  
DE LA EDIFICACIÓN AUXILIAR



ÁMBITO DE APLICACIÓN  
DEL PEPC 10.860 M<sup>2</sup>



LÍMITE DEL ÁMBITO DE  
APLICACIÓN DEL PEPC

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN EN PARTE DE LA PARCELA RÚSTICA  
06485a UBICADA EN EL MONTE IGUELDO DE DONOSTIA

Arquitectos  
Cristina Burgos Villanueva

Borja Izaskun Achútegui



Zebra Lab  
Laboratorio de ideas arquitectura y diseño

DONOSTIA



01/2018

PLANO DE ALINEACIONES

O.03 E 1 / 1.000