

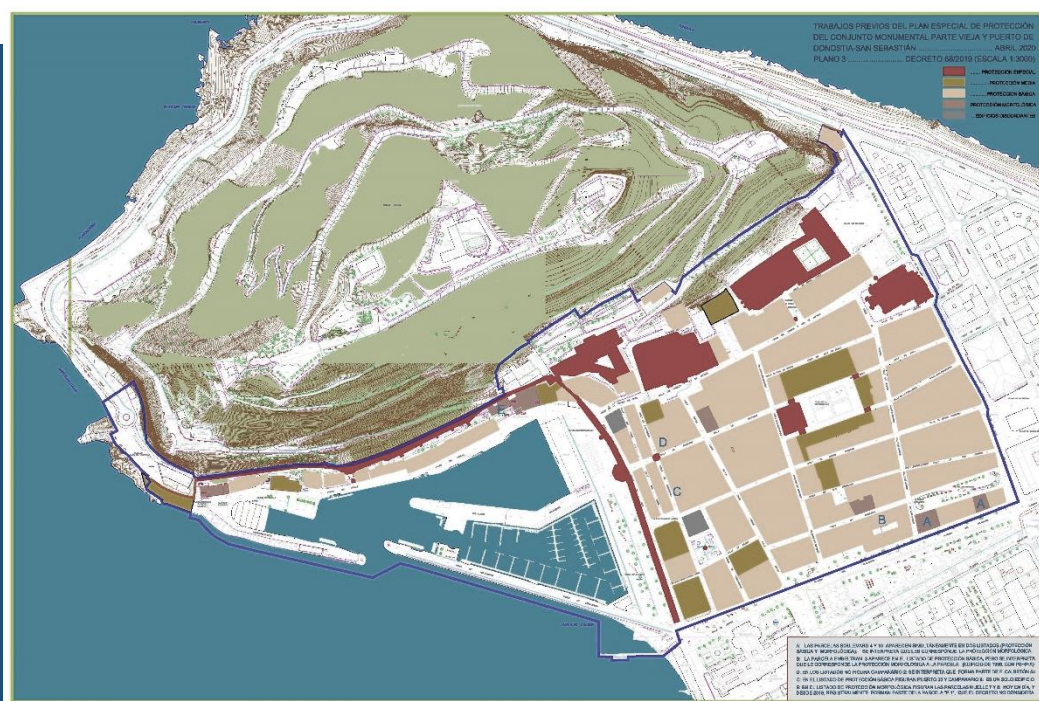


DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN



Documento Ambiental Estratégico

Plan Especial de Protección del conjunto monumental de la “Parte Vieja y Puerto de Donostia-San Sebastián”



Mayo 2021

EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y
TERRITORIALES CONCURRENTES.

10 Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

10.1.- Directrices de Ordenación del Territorio

Las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), constituyen el marco de referencia para la documentación y redacción de los demás documentos urbanísticos, ya que establecen los criterios básicos de actuación en la CAPV, en lo referente a la ordenación territorial. Las DOT tienen carácter vinculante para todos los elementos de planeamiento de carácter inferior. Las DOT dividen el territorio en Áreas Funcionales, que sirven de referencia para el planeamiento supramunicipal, ya que constituyen una escala intermedia entre el planeamiento a escala de la CAPV o Territorio Histórico y municipio.

Mediante DECRETO 128/2019, de 30 de julio, se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 24/09/2019).

Los principios rectores de la revisión de las DOT se desarrollan a lo largo de la descripción del modelo territorial propuesto y son los que, brevemente, se recogen a continuación:

- 1.- Incorporar la infraestructura verde y la puesta en valor de los servicios de los ecosistemas a la ordenación del medio físico.
- 2.-Visibilizar de forma específica el hábitat rural en la ordenación territorial.
- 3.-Incorporar al sistema urbano la figura de los ejes de transformación.
- 4.-Optimizar la utilización del suelo ya artificializado promoviendo la regeneración urbana y la mixticidad de usos, así como evitar el crecimiento ilimitado a través del establecimiento del perímetro de crecimiento urbano.
- 5.-Promover una respuesta ágil y eficaz para las necesidades de suelo para nuevas actividades económicas, propugnando fundamentalmente la regeneración, renovación y redensificación del suelo existente.
- 6.-**Incluir la gestión del paisaje** a través de los instrumentos de ordenación territorial.
- 7.- Incorporar el concepto de gestión sostenible de los recursos: agua, soberanía energética, economía circular y autosuficiencia conectada (recursos de las materias primas).
- 8.- Promover la movilidad y logística sostenible concediendo especial atención a la movilidad peatonal y ciclista, al transporte público multimodal y a la optimización de la combinación de los distintos modos de transporte, en un

escenario temporal en el que se contará con los servicios del tren de alta velocidad.

9.- Incluir cuestiones novedosas en la ordenación del territorio que se consideran de carácter transversal como la accesibilidad universal, la perspectiva de género, el euskera, el cambio climático, la salud y la interrelación territorial.

10.- Promover una buena gobernanza en la gestión de la política pública de la ordenación del territorio, a través, principalmente, del seguimiento y la evaluación de los planes, de la participación, y de la integración administrativa.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Monumental de la Parte Vieja De Donostia-San Sebastian (PEPCMPV) incorpora los principios rectores de la revisión de las DOT, que se desarrollan a largo de la descripción del modelo territorial propuesto, y pueden resumirse en:

- Incluir la gestión del paisaje a través de los instrumentos de ordenación territorial.
- Incluir cuestiones novedosas en la ordenación del territorio que se consideran de carácter transversal como la accesibilidad universal, la perspectiva de género, el euskera, el cambio climático, la salud y la interrelación territorial.

10.1.1.- DIRECTRICES TERRITORIALES PARA DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN. HÁBITAT HUMANO

Las directrices específicas que se proponen para el Área Urbana Integrada de Donostia/San Sebastián, incluyendo sus Ejes de Transformación, son las siguientes:

1.- Orientar las actuaciones de desarrollo y renovación urbana en el Área Funcional a preservar el sistema policéntrico de asentamientos actual, caracterizado por su equilibrio, potenciando tanto la centralidad territorial de la capital como la de los principales centros municipales del área.

2.- Priorizar las acciones de densificación de los tejidos urbanos y periurbanos infrautilizados.

3.- Buscar en las futuras estaciones de la nueva red de alta velocidad, Donostia/San Sebastián e Irún, la máxima intermodalidad con los sistemas de transporte urbano y metropolitano mediante ferrocarril de cercanías y autobús.

4.- Desarrollar de forma específica el transporte público limpio basado en el transporte ferroviario, en los autobuses, incluidos los "Autobuses de tránsito rápido (BRT)" y en la movilidad peatonal y ciclista.

5.- Impulsar la transformación en vías urbanas de aquellos tramos que anteriormente formaban parte de la red de carreteras principal, pero que hoy en día han visto reducida su capacidad debido a la entrada en funcionamiento de

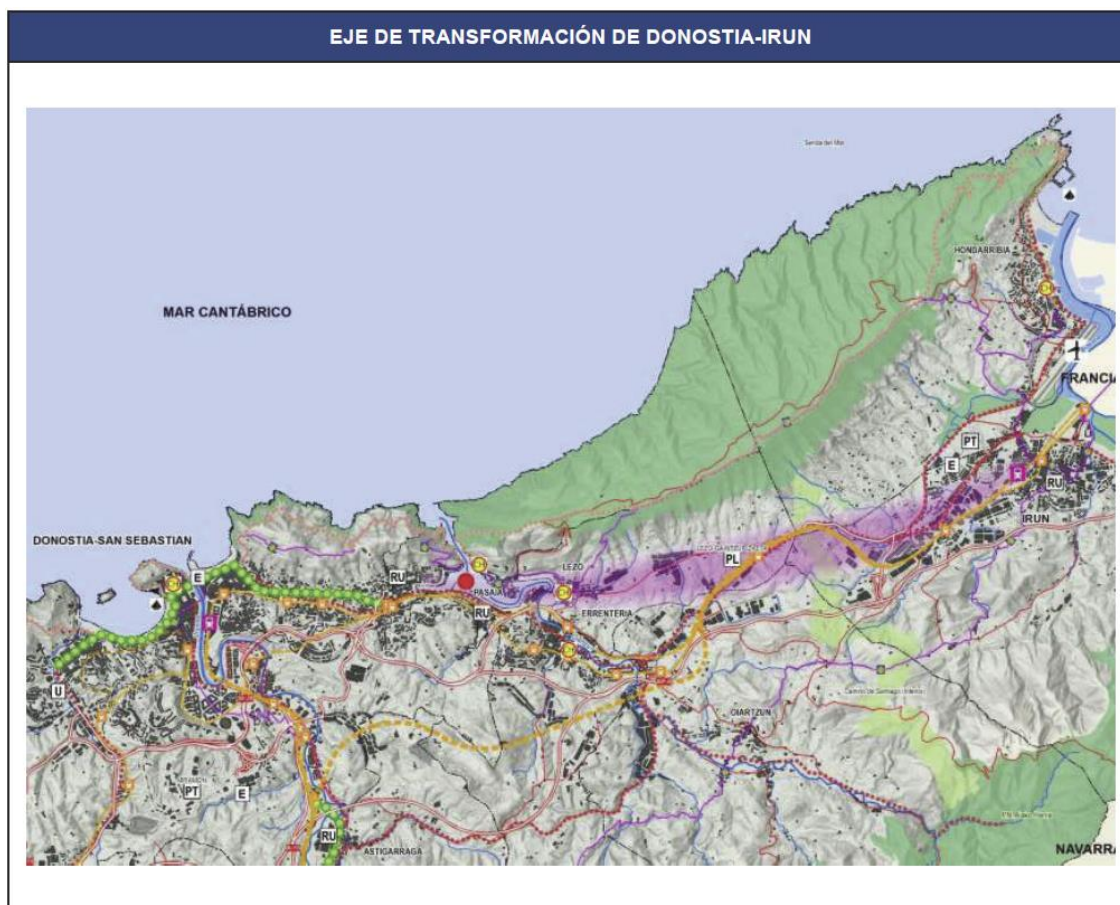
nuevos ejes viarios (tales como la autovía AP1/AP8 o el corredor del Urumea); configurando las mismas como grandes ecobulevares metropolitanos, que ofrecerán un soporte de transporte intermodal colectivo en torno al cual se pueden desarrollar los principales proyectos estratégicos de transformación y articulación urbana; tales como nuevas dotaciones o actividades innovadoras.

6.- Compatibilizar la transformación y regeneración urbana de la Bahía de Pasaia con la renovación y modernización de su Puerto.

7.- Configurar el Corredor del Jaizkibel, desde Lezo hasta Irun, como un gran eje de vocación tecno-industrial integrado con el paisaje, donde puedan desarrollarse actividades industriales y vinculadas a la logística o a la tecnología; así como diversos equipamientos integrados en el contexto de la Eurociudad Bayona - Donostia.

8.- Plantear la articulación de la Eurociudad Bayona – San Sebastián en torno a iniciativas de integración de los sistemas de transporte, el desarrollo de intervenciones conjuntas en materia de grandes equipamientos, espacios de actividad y gestión de recursos naturales, o la utilización integrada de las grandes infraestructuras de conexión exterior. La transformación de la playa de vías de Irun revestirá especial importancia en la articulación de la Eurociudad.

9.- Integrar el corredor Andoain-Urnieta-Hernani-Astigarraga-Donostia (corredor del Urumea) en el Eje de Transformación Donostia-Irun, con el fin de dar respuesta a las diversas problemáticas que afectan a este territorio; tales como, la protección y regeneración del corredor fluvial, el tratamiento hidráulico y paisajístico de las vegas inundables, la renovación de las áreas urbanas emplazadas junto a las márgenes, así como la correcta integración de las infraestructuras existentes y programadas.



No se plantea ninguna directriz concreta sobre la Parte Vieja ni la protección patrimonial de su conjunto monumental.

10.1.2. DIRECTRICES TERRITORIALES EN MATERIA DE PAISAJE

Los objetivos de la revisión del modelo territorial que se proponen en materia de paisaje son los siguientes:

- A.- Integrar el paisaje en la elaboración y desarrollo de los instrumentos de planificación territorial y urbanística.
- B.- Valorar el paisaje desde un punto de vista integral, teniendo en cuenta los paisajes rurales y urbanos, tanto los de gran calidad como los degradados, así como los subterráneos.
- C.- Promover la participación ciudadana tanto en la valoración del paisaje, como en la definición de los objetivos de calidad paisajística y en la identificación de los elementos patrimoniales que caracterizan esos paisajes como lugares de memoria para cada colectivo social.

D.- Poner en valor el paisaje como un factor de calidad desde el punto de vista social, cultural, económico y de bienestar.

E.- Evitar los impactos paisajísticos negativos de todo tipo (visuales, sonoros u olfativos) e integrar los elementos y actividades que se desarrollan en el territorio, especialmente las infraestructuras y las áreas de actividad económica. El Plan Especial incorpora entre sus objetivos los principios determinados en las DOT en materia de paisaje.

Las DOT establecen directrices recomendatorias en materia de paisaje (artículo 21 de las Normas) de las cuales cabe destacar:

2. Proteger el paisaje litoral y el entorno de las playas, así como el entorno portuario teniendo en cuenta las siguientes medidas:

...

c) Integrar los puertos en la trama urbana, mediante un adecuado tratamiento de los bordes y de la transición puerto-ciudad, con una atención específica a los espacios libres de borde. Extender esta integración no sólo a lo visual, sino también a minimizar impactos negativos en los otros sentidos.

4.- Promover el patrimonio histórico cultural a través de propuestas abiertas que ayuden a conectar lugares de memoria a través de narrativas comunes.

9.- Mantener el carácter de los paisajes urbanos característicos e históricos, sin perder las referencias materiales que constituyen sus nodos, hitos, sendas o bordes, y los elementos singulares de patrimonio construido a través de medidas como las siguientes:

a) Establecer unas condiciones edificatorias que desde el punto de vista estético, constructivo, funcional y tipológico resulten plenamente integradas en las características morfológicas de cada núcleo, zona de la ciudad, o paisaje histórico urbano.

b) Definir la regulación necesaria de los espacios públicos, y muy especialmente del viario, al objeto de cuidar las perspectivas paisajísticas del espacio urbano, considerándolo un factor fundamental en la dimensión de las aceras, el ajardinamiento y los tipos de sección de vial y su relación con la edificación que conforma sus fachadas.

c) Incluir los elementos valiosos del entorno (laderas y montañas, zonas marinas, etc.) en la escena urbana y posibilitar que estas puedan ser visualizadas desde los espacios construidos, con objeto de no perder la referencia de la influencia que dichos elementos han tenido en el modelado histórico de nuestras ciudades.

11.- Garantizar el cumplimiento de unos requisitos básicos de todas las infraestructuras, las obras y las actividades que se realicen y puedan tener una incidencia en el paisaje a través de los pertinentes instrumentos de evaluación ambiental o de los estudios de integración paisajística.

12.- Garantizar igualmente la participación ciudadana en todo proceso promovido por las Administraciones públicas de la CAPV en materia de paisaje en el ámbito de la ordenación del territorio.

De entre los principios rectores anteriormente mencionados, el Plan Especial opta de manera decidida por promover el patrimonio histórico cultural y mantener el carácter de los espacios urbanos.

10.1.3. DIRECTRICES TERRITORIALES EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL

Los objetivos de la revisión del modelo territorial que se proponen en materia de patrimonio cultural son los siguientes:

1.- Incorporar de manera integral el patrimonio cultural vasco como uno de los referentes sobre los que articular las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

2.- Hacer del patrimonio cultural vasco un activo compatible con el modelo de desarrollo socioeconómico sostenible y con los procesos de regeneración urbana y rural de nuestro país, estableciendo las herramientas necesarias para ello.

3.- Incentivar la participación de la sociedad civil en la conservación del patrimonio cultural vasco material e inmaterial.

Las DOT establecen directrices recomendatorias en materia de patrimonio cultural (artículo 22 de las Normas) de las cuales cabe destacar:

....

2.- El planeamiento urbanístico debiera tener en cuenta los siguientes criterios:

- Reflejar la relación entre el bien y su entorno territorial, tanto en la protección del bien cultural como en la ordenación y programación de usos en el espacio que rodea a éste.
- Incorporar el bien en un ámbito urbanístico que permita la equidistribución de cargas y beneficios.
- Mantener el bien en su ubicación original salvo razones de fuerza mayor e interés social.
- Proteger integralmente el bien cultural.

3.- Tanto el planeamiento territorial como el municipal debieran tener en consideración el tratamiento armonizado de la toponimia.

De entre las directrices anteriormente mencionadas, el Plan Especial opta por proteger integralmente el patrimonio, en este caso el conjunto monumental de la Parte Vieja.

10.2.- Plan Territorial Parcial del área funcional de Donostia-San Sebastián

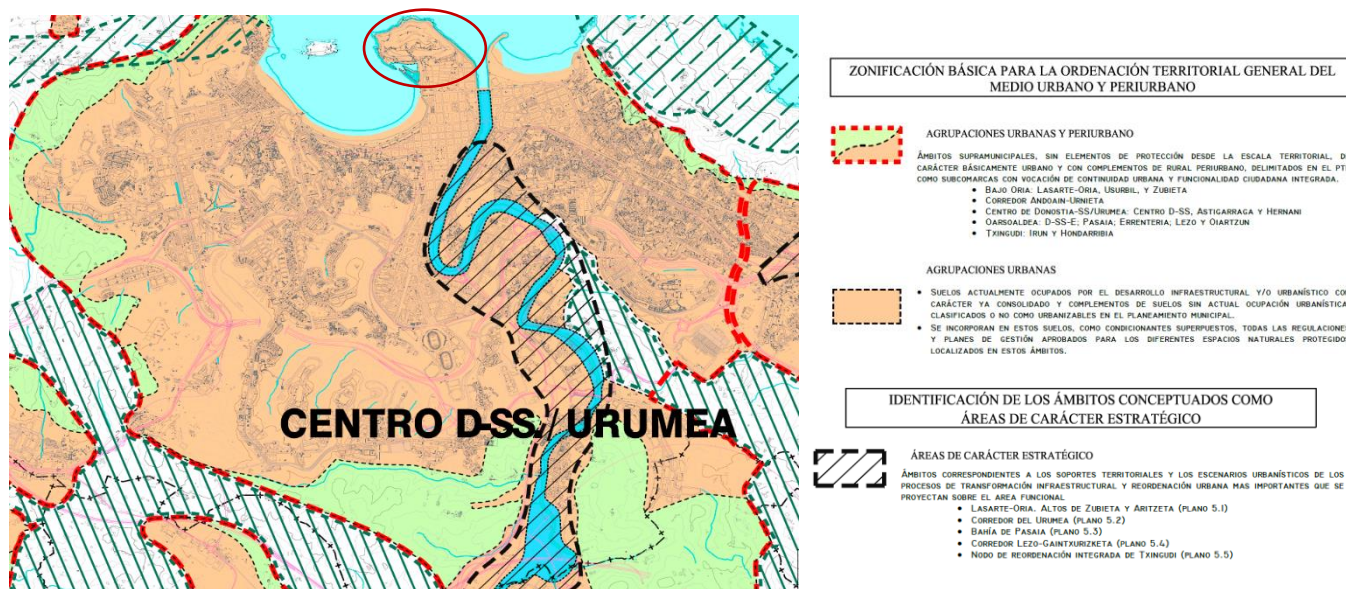
Mediante DECRETO 121/2016, de 27 de julio, se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa). Posteriormente ha sido modificado por DECRETO 154/2020, de 22 de septiembre, modificación relativa a las determinaciones del paisaje.

10.2.1. ZONIFICACIÓN BÁSICA PARA LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

El PTP clasifica todo el ámbito de estudio de detalle dentro de la categoría de "AGRUPACIONES URBANAS", y concretamente dentro de la Agrupación Urbana de "Centro de Donostia-San Sebastián y Urumea", que comprende el conjunto del núcleo urbano y periurbano del término municipal de Donostia-San Sebastián, salvo su parte Este y el pertenecido de Zubieta; y los ámbitos urbanos y periurbano de los municipios de Astigarraga y Hernani.

Para estas Agrupaciones Urbanas se propone promover su configuración como tramas urbanas de continuidad ininterrumpida e integridad funcional completa, mediante la agregación de equipamientos complementarios y la reordenación de los intersticios espaciales vacantes u obsoletos.

En estas agrupaciones serán de aplicación las determinaciones establecidas por los diferentes Planes Territoriales Sectoriales (Agroforestal, Protección de Ríos y Arroyos, Litoral y Zonas Húmedas).



10.2.2. DETERMINACIONES DE PAISAJE

El ámbito del Plan Especial se encuentra dentro de la Unidad de Paisaje:
BAHÍAS Y ÁREAS URBANAS DEL LITORAL (BU)

- **BU.1 BAHÍA DE DONOSTIA.**

Esta unidad de paisaje se trata de un **ÁREA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO**, de conservación y puesta en valor de su paisaje (bajo planes de ordenación o gestión). Se trata de Áreas que no requieren la elaboración de Planes de Acción del Paisaje porque ya están siendo ordenadas a través de otros planes vigentes o en elaboración, pero que presentan cualidades paisajísticas sobresalientes y singulares por su fragilidad y que también contribuyen de forma decisiva a conformar la identidad del Área Funcional.

Objetivos de Calidad Paisajística

Con respecto al ámbito del Plan Especial los objetivos de calidad paisajística que se plantea el PTP son los siguientes:

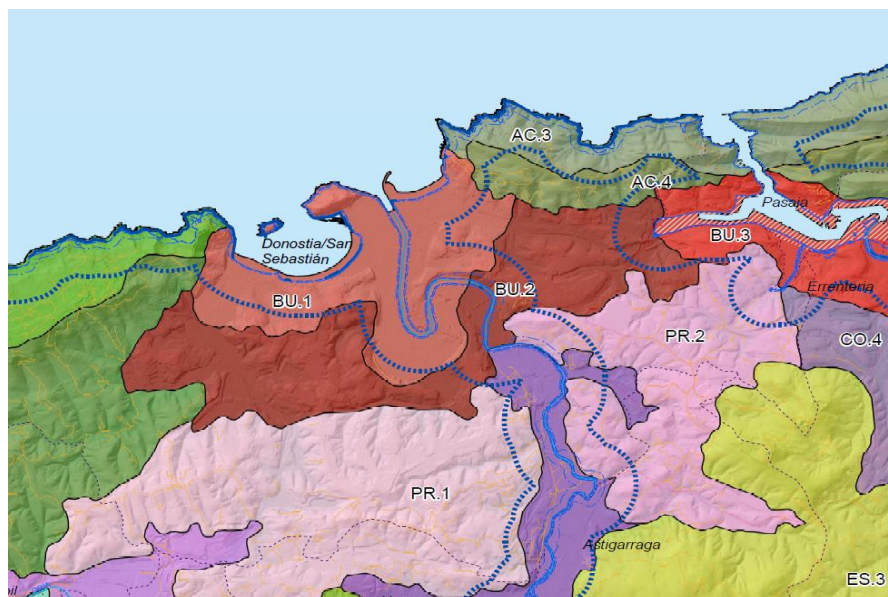
- U.C.1. Conservación de cascos urbanos singulares
 - Actuar sobre los núcleos y el perfil urbano más visible y reconocible, con independencia de su catalogación como BIC (Bienes de Interés Cultural).
 - Potenciar la recuperación del patrimonio edificado, con carácter previo a la nueva ocupación de suelo, con el fin de mejorar el aspecto paisajístico del entorno urbano.
 - Fomentar y controlar el cumplimiento de la normativa urbanística referente al aspecto estético de los cascos históricos.
 - En las áreas propuestas para su conservación establecer, por parte de los municipios en los que no existan ya, tipologías edificatorias concretas en referencia a las volumetrías, colores y acabados, en una estructura morfológica que ofrezca una integración armónica con el paisaje urbano preexistente.
 - Promover en los cascos históricos en los que no existan, la adopción de normas reguladoras e integradoras respecto a obras de rehabilitación (fachadas, morfología, materiales y colores), tipo de pavimento, mobiliario urbano, carteles de información, señalización publicitaria, etc. En caso de que existan estas normas controlar su cumplimiento.
- N.C.4. Conservación de paisajes costeros
 - Proteger el paisaje litoral atendiendo a su especificidad, preservando los elementos singulares (playas, acantilados, cabos y promontorios, etc.), limitando la implantación de elementos o actividades no propios del lugar.
 - Fomentar la protección y mejora del paisaje en el entorno de las playas, ordenando los usos y actividades, evitando la presencia de elementos con impacto visual negativo (antenas, publicidad, nuevas construcciones

aisladas, edificios e instalaciones en mal estado, etc.) y cuidando especialmente el diseño y mantenimiento del espacio público próximo.


- Favorecer la dinámica natural de las playas que están en contacto con espacios naturales, protegiendo los paisajes resultantes (paisajes dunares...) de la urbanización y las infraestructuras.


- P.C.1. Conservación y puesta en valor de patrimonio cultural

- Incorporar, en la protección que presentan los elementos en las distintas normativas, medidas que tengan en cuenta su cuenca visual y el conjunto de la Unidad de Paisaje donde se localizan.
- Promover la identificación y señalización de los diferentes elementos históricos, simbólicos e identitarios identificados en el Catálogo y su vinculación con la red de itinerarios y miradores paisajísticos.
- Conservar y poner en valor los caminos históricos y principales rutas, especialmente el Camino de Santiago.
- En la revisión de los Catálogos Patrimoniales, incluir la variable paisajística en las directrices que se marquen para su conservación y gestión, coordinándose entre las distintas administraciones competentes.
- Promover, en estos elementos, un plan de reutilización y adaptación de nuevos usos encaminados a su puesta en valor, en colaboración con las administraciones competentes.
- Integrar las edificaciones tradicionales y/o singulares existentes en los distintos planeamientos municipales, mediante la elaboración previa de un catálogo municipal, así como incorporar la regulación de las condiciones urbanísticas que garanticen su rehabilitación y la renovación de usos, así como los materiales de construcción permitidos y las soluciones relativas a los servicios urbanísticos.
- Elaborar un plan que aborde, a escala del A.F. de Donostialdea, la conservación, mejora, puesta en valor y difusión de elementos del patrimonio industrial ligados a la historia reciente del Área Funcional.



ITSASERTZEKO BADIAK ETA HIRIGUNEAK	
DONOSTIAKO BADIA	BU.1
DONOSTIAKO INGURABIDE PERIFERIKOA	BU.2
PASAIKO BADIA	BU.3
TXINGUDIKO BADIA	BU.4
ITSASADARRAK ETA PADURAK	
BIDASOAKO ITSASADARRA ETA PADURAK	RM.1
ORIAKO ITSASADARRA	RM.2
AFaren kanpoko UParen lurraldea	
BAHÍAS Y ÁREAS URBANAS DEL LITORAL	
BAHÍA DE DONOSTIA	BU.1
CINTURÓN PERIFÉRICO DE DONOSTIA	BU.2
BAHÍA DE PASAIA	BU.3
BAHÍA DE TXINGUDI	BU.4
RIAS Y MARISMAS	
RIA Y MARISMAS DEL BIDASOA	RM.1
RIA DEL ORIA	RM.2
	Territorio de la UP exterior al AF


EUSKO JAURLARITZA
INGURUMEN, LURRALDE PLANINGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAIA


GOBIERNO VASCO
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

DONOSTIAKO (DONOSTIALDEA-BIDASOA BEHEREA) EREMU FUNTZIONALAREN LURRALDE PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA, PAISAIAREN ZEHAZTAPENETI DAGOKIONZ

MODIFICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN (DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA) EN LO RELATIVO A LAS DETERMINACIONES DEL PAISAJE

I. PLANO A
PLANO I

**PAISAIAREN UNITATEAK
UNIDADES DEL PAISAJE**

ESKALA 1:50.000 ESCALA
MAIATZA 2020 MAYO

El presente Plan Especial incorpora las determinaciones que se recogen en el citado PTP.

10.3.- Plan Territorial Agroforestal de la CAPV

El PTS Agroforestal fue aprobado definitivamente mediante Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, B.O.P.V. de 17 de octubre de 2014.

El PTS Agroforestal se centra en la regulación en el Suelo No Urbanizable (SNU) de los usos agrarios y forestales, y su ámbito de ordenación abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de su aprobación definitiva estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano, urbanizable o apto para urbanizar.

En consecuencia, la cartografía del PTS Agroforestal excluye el área objeto del Plan Especial de su ámbito de actuación.



10.4.- Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV, y modificación del Plan

Mediante DECRETO 449/2013, de 19 de noviembre, se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea).

De forma resumida, el PTS establece unas normas de ordenación basadas en tres componentes: medioambiental, hidráulica y urbanística.

Componente urbanística

El río Urumea en su tramo final se categoriza como Márgenes en ámbitos desarrollados.



Esta categoría corresponde a las márgenes en las que el proceso de desarrollo urbano se encuentra ya sensiblemente consolidado. En esta categoría se contemplan los suelos actualmente clasificados como urbanos en el planeamiento urbanístico.

La ordenación de los retiros a las escorrentías o cursos menores se regulará según las disposiciones de la Ley de Aguas.



Según su componente medioambiental, no se categoriza el ámbito de estudio al ser localizada en suelo urbano.

Según su componente hidráulica el Urumea en su desembocadura se clasifica como Tramo IV (200-400 Km²). Una parte mínima del ámbito se puede ver afectada por problemas de inundabilidad (principalmente la zona del puerto).

10.5.- Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco

El Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, o PTS del litoral, pretende sentar las bases para una gestión eficaz del litoral, tomando como referencia los pasos seguidos en otros ámbitos y escalas territoriales, y a través del marco de actuación que ofrecen la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco y los instrumentos en ella definidos.

El Plan, aprobado definitivamente por DECRETO 43/2007, de 13 de marzo (BOPV nº65 de 2 abril 2007) se concibe así como un instrumento de ordenación del territorio para la protección del litoral.

Su principal objetivo es proponer una ordenación de la franja litoral mediante la regulación de los usos y actividades.

El ámbito de ordenación de este PTS queda delimitado de la siguiente manera:

- Margen costero:** comprende el medio terrestre propiamente dicho y el espacio marítimo-terrestre, entendiendo por tal la zona intermareal comprendida entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial y la línea de pleamar máxima viva equinoccial, con excepción de las zonas descritas en el apartado b) siguiente.
- Márgenes de las rías:** comprende la zona del medio terrestre y del espacio marítimo terrestre, próxima a las rías, que se extiende desde su desembocadura por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible la influencia de las mareas, que en el caso del País Vasco corresponde a la cota de 5m. sobre el nivel del mar.
- Medio marino:** medio submareal delimitado por una franja de anchura variable comprendida entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial y la isobata de 50 m.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de este PTS los siguientes puntos:

- Puertos de interés general
- Puertos de titularidad de la CAPV.
- Espacios declarados de interés para la seguridad y defensa nacional.
- Áreas objeto de ordenación por la planificación sectorial correspondiente.
- Los terrenos ordenados por planeamiento territorial de objetivos protectores coincidentes igualmente con los del presente Plan:



En los ámbitos recayentes en suelo urbano o suelo urbanizable, a excepción de las márgenes de las rías, su ordenación queda remitida al cumplimiento de la legislación de costas y al planeamiento municipal.

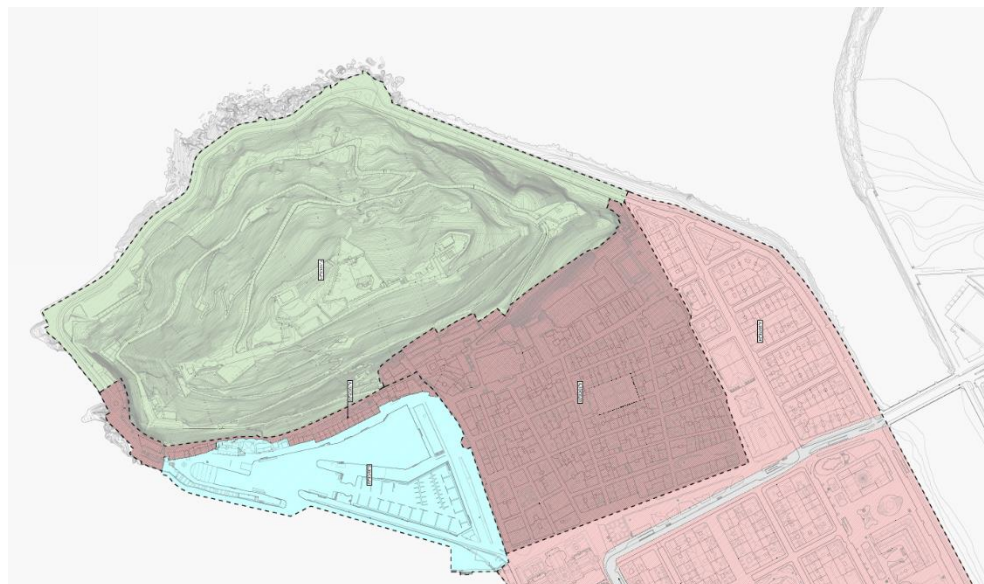
10.6.- Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastian

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Donostia-San Sebastián, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010, clasifica la Parte Vieja como suelo URBANO CONSOLIDADO.

El Plan General de Ordenación Urbana de Donostia San Sebastián (en adelante PGOU-2010) delimita dos ámbitos urbanísticos diferenciados (Puerto y Parte Vieja) que conjuntamente se corresponden con la delimitación del Conjunto Monumental de la Parte Vieja declarado por el Decreto 68/2019 (Ver el precedente apartado I.1). Como se ha explicado, las determinaciones del PGOU-2010 que el plan especial no puede modificar y, por lo tanto, debe cumplir, son fundamentalmente las relativas a la Calificación Global y a la fijación de la edificabilidad urbanística del uso característico y de los usos compatibles, y su respectiva cuantificación mínima y máxima. A continuación se sintetizan estas determinaciones:

La Zona de Uso Global “E.30 / Sistema general portuario” comprende la totalidad del Puerto (CE.02), salvo la franja edificada junto a la Muralla de Spanozzi, pero incluyendo el Museo Naval, la Cofradía, el monumento a Mari y los dos edificios de fachada revestida de madera situados a este y oeste de dicho monumento, (todos ellos dentro de dicha Zona E.30). El PGOU-2010 establece el régimen general de edificación, uso y dominio correspondiente a esta zona E.30 en el artículo 23 de sus Normas Urbanísticas de la siguiente manera:

- Se trata de un tipo de zona destinada a usos y edificaciones de carácter portuario.
- El régimen edificatorio consiste en autorizar exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos portuarios, así como a los usos auxiliares de los mismos.
- El uso característico son los usos portuarios, siendo usos admisibles los usos de equipamiento vinculados a los usos portuarios, los usos de actividades económicas complementarias y compatibles con los usos portuarios, el uso de aparcamiento y los usos complementarios o asimilados a los portuarios conforme a la legislación vigente. Se prohíben los demás usos (debe interpretarse que también se prohíbe el uso residencial).
- Tendrá el carácter de zona de titularidad y uso públicos y solo de forma excepcional se autorizará la implantación de los usos autorizados en régimen de titularidad privada



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA	SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL
A. BIZITEGI ERABILERA ZONAK	A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL
A.10 HIRIGUNE HISTORIKO BIZITEGI ZONA	A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA	A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE
A.30 ERAKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA	A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA	A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK	B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS
B.10 INDUSTRIA ERABILERA ZONA	B.10 USO INDUSTRIAL
3.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA ZONA	B.20 USO TERCARIO
E. KOMUNIKAZIEN SISTEMA OROKORRA	E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
E.10 BIDE KOMUNIKAZIEN SAREA (SO)	E.10 RED DE COMUNICACION VARIA (S.G.)
E.20 TRENBIDE SAREAK (SO)	E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)
E.30 PORTU ZONAK (SO)	E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)
F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
F.10 HIRI ESPAZIO LIBRE (SO)	F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)
G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA	G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO)	G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)
H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA	H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
H.00 ZERBITZU AZPIGITUAK (SO)	H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)
HIRIGINTZA-ESPERRIUAK (A.U.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

ERDIGUNEA / CENTRO

2. ZONIFIKAZIO GLOBALA

2. ZONIFICACION GLOBAL

1:2.000 ESKALA

ESCALA 1:2.000

La Zona de Uso Global "A.10 / Residencial de Casco Antiguo" comprende toda la Parte Vieja (CE.03), así como la franja edificada en el Puerto junto a la Muralla de Spanozzi (en cuyo adarve se sitúa el Paseo de los Curas), a excepción del Museo Naval, la Cofradía, el monumento a Mari y los dos edificios de fachada revestida de madera situados al este y al oeste de dicho monumento. El PGOU-2010 establece el régimen general de edificación, uso y dominio correspondiente a esta zona A.10 en el artículo 11 de sus Normas Urbanísticas que es de aplicación sin excepciones tanto al ámbito CE.02/Puerto como al ámbito CE.03/Parte Vieja, ya que sus respectivas normas particulares, al convalidar el Plan Especial de 1.995, lo hacen reajustándolo a las condiciones de uso propias de la Zona A.10. Las determinaciones contenidas en el referido artículo 11 NNUU pueden sintetizarse de la siguiente manera:

- Se ha de mantener en sus aspectos fundamentales la parcela originaria y la morfología espacial, visual y edificatoria.
- El régimen edificatorio es el propio de las parcelas de ordenación pormenorizada "a.10" (así como el propio de los otros tipos de parcela de ordenación pormenorizada que, en su caso, se ordenen²⁶), junto con el establecido en el planeamiento pormenorizado que concurre.
- El uso característico es el residencial, siendo usos admisibles en las parcelas "a.10" los autorizados con carácter general en las mismas

- Se regulan diversos usos y categorías de actividades económicas en las parcelas no residenciales y no dotacionales, lo que solo resulta aplicable a la parcela del Petit Casino. Se regulan de forma flexible usos dotacionales en las parcelas dotacionales
- Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudiera establecer el planeamiento pormenorizado, se fija un porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada en el conjunto de la zona a usos autorizados diversos del residencial equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona (no la de cada parcela).

El PGOU establece una serie de condicionantes superpuestos, a la ordenación urbanística, de carácter ambiental. Son los siguientes:

- C.1 Espacios y especies naturales de protección.
- C.1a. Lugares de Importancia Comunitaria.
- C.1b. Espacios Naturales Protegidos (Parques naturales y árboles singulares).
- C.1c. Áreas de Interés Natural.
- C.1d. Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos.
- C.1e. Áreas de protección de la fauna.
- C.2 Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas.
- C.3 Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección del mismo.
- C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.
- C.5 Ámbitos de protección de aguas subterráneas.
- **C.6 Ámbitos de protección paisajística.**
- C.7 Corredores ecológicos.
- C.8 Áreas inundables.
- C.9 Áreas de interés geológico.
- **C.10 Áreas acústicas.**
- C.11 Ámbitos de mejora ambiental.
- C.12 Suelos potencialmente contaminados.

De acuerdo con las normativas particulares, los condicionantes con incidencia en este ámbito son los derivados de:

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.

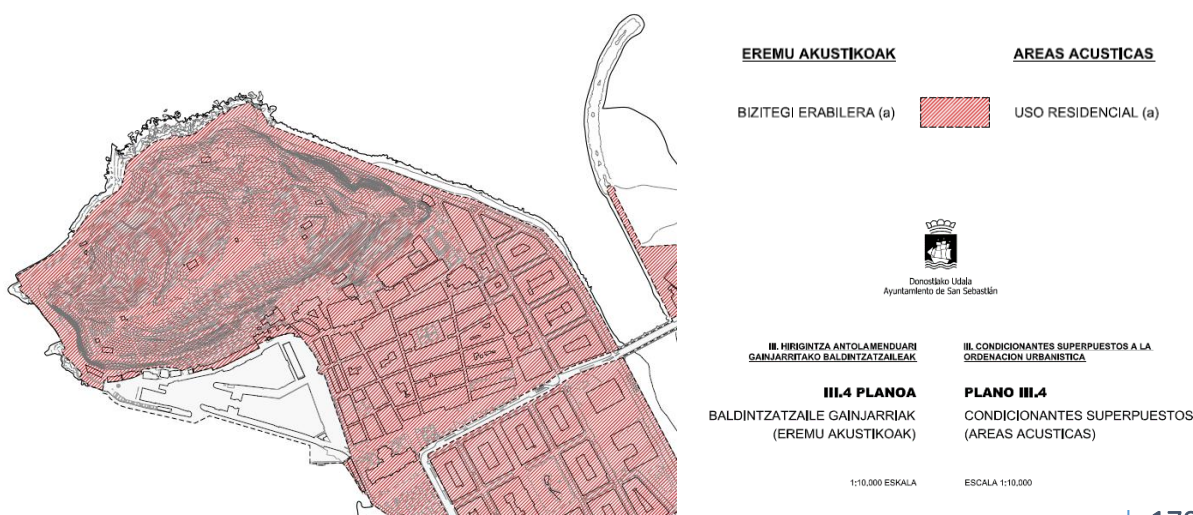
B.- Las intervenciones urbanísticas y edificatorias que se pretendan llevar a cabo en los ámbitos sujetos a este condicionante deberán incorporar, por un lado, la correspondiente evaluación de las afecciones paisajísticas asociadas a las mismas y su incidencia en la consecución del indicado objetivo 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

C.10 Áreas acústicas. - Uso residencial-

Se corresponden con las áreas de tipología "a-uso residencial" reguladas en el artículo 5.1 del Real Decreto de 19 de octubre de 2007. Todas ellas están destinadas a, preferentemente, uso residencial, sin perjuicio de la existencia de otros también autorizados en las mismas.



En cuanto a las medidas de carácter ambiental serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter general expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOU vigente, así como las que se determinen en las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

10.7.- Protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV

El Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV, establece los objetivos de actuación de las administraciones públicas de la CAPV en materia del paisaje. Entre ellos, se pueden destacar los siguientes:

- La conservación de los valores de los paisajes que, por su carácter natural o cultural, requieran actuaciones específicas e integradas.
- La **mejora paisajística del ámbito urbano**, especialmente de las periferias y de las vías de acceso a los núcleos de población.
- El mantenimiento, mejora y restauración de los paisajes en el ámbito rural.
- La articulación armónica de los paisajes, con una atención particular hacia los paisajes más accesibles para el conjunto de la población, así como los espacios de contacto entre los ámbitos urbano y rural.
- La adecuada integración paisajística de las intervenciones sobre el territorio, especialmente las correspondientes a infraestructuras y a áreas de actividad económica.

Entre los instrumentos establecidos para la protección, gestión y ordenación del paisaje el Decreto señala, entre otros, los **estudios de integración paisajística**, destinados a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de proyectos de obras y actividades, así como a exponer los criterios y las medidas adoptadas para la adecuada integración de las obras y actividades en el paisaje.

A la vista de las actuaciones planteadas por el Plan Especial, no se considera necesaria la realización de un estudio de integración paisajística ya que las determinaciones y propuesta de actuaciones del Plan van directamente dirigidas a la protección, conservación y mejora del conjunto monumental declarado del Casco Viejo y Puerto de Donostia-San Sebastián.