

# 004-DAE-Desarrollo previsible del Plan



## 4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

### 4.1 TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La tramitación y aprobación de los Planes Especiales se encuentra establecida en la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Según la citada Ley 2/2006, de 30 de junio, la aprobación o adopción definitiva de los Planes Especiales, en el caso de ayuntamientos con una población superior a 3.000 habitantes, la realiza el propio Ayuntamiento, por lo que, en el caso que nos ocupa, el **órgano sustantivo es el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián**.

La formulación de los Planes Especiales corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier persona física o jurídica. En este caso, el promotor del presente Plan Especial es Bi Berri Donosti S.L., y el propietario de la parcela "g.001 Corazón de María" son los Misioneros Claretianos.

De acuerdo con lo previsto en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el órgano promotor es el órgano de la administración pública competente, de conformidad con lo establecido en la legislación sectorial correspondiente, para iniciar el procedimiento de formulación y/o aprobación de un plan o programa, y que, en consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales en su contenido a través del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. En este caso el **órgano promotor y el órgano sustantivo** coinciden, siendo en ambos casos el **Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián**.

### 4.2 DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Los terrenos de la parcela "g.00.1" que pasa a "b.20.3" se clasifican y categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y el cambio de uso. En consecuencia, su ejecución se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

Las obras de urbanización previstas en los terrenos dotacionales públicos colindantes con la parcela serán ejecutadas complementariamente a la ejecución de las obras de edificación de esta parcela y abonadas por los promotores de la misma.

La parcela se considera indivisible a efectos de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación y la obtención de la licencia municipal. Sin embargo, excepcionalmente y previa justificación, podrá ser dividida en dos o más unidades de edificación a los efectos antes mencionados.

El proyecto de edificación referente a la parcela "b.20.3" se acompañará del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización, los cuales serán objeto de una misma y única licencia municipal. Las obras deberán ser ejecutadas de manera simultánea y finalizadas con anterioridad a la tramitación de la licencia de primera utilización referente a la edificación de la parcela.

El proyecto de edificación deberá justificar el cumplimiento de los criterios establecidos en el CTE en materia de aislamiento del ruido aéreo, así como la normativa CTE-DB-SI y SUA.

Se propone la elaboración del proyecto básico de edificación de la parcela "b.20.3" en el plazo de 24 meses contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este Plan (incluida su publicación en el Boletín Oficial). Los proyectos de obras de urbanización complementarias de las obras de edificación se elaborarán de manera complementaria y/o simultánea al citado proyecto de edificación.

En el contexto del referido proyecto básico y de la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción, se determinará el plazo de ejecución de las obras de edificación.

Finalmente, para proceder a la configuración jurídica de la parcela y los espacios resultantes de la ordenación planteada en este PEOU, así como al cumplimiento de las obligaciones de cesión de las dotaciones públicas al Ayuntamiento, la delimitación de las parcelas "b.20.3" resultante del PEOU y las servidumbres resultantes de ellas, serán formalizadas bien en el marco de la configuración del complejo inmobiliario que conforman, bien de la declaración de obra nueva referente a la edificación de la parcela "b.20.3".