

RESOLUCION DE ALCALDIA N° 607
(Texto: 2016PLES0001)

En relación

con el expediente n° 2016PLES0001 relativo a la **Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.05: MENDIPE.**

Resultando los siguientes hechos:

-Viene referida la presente Modificación al Plan Especial del ámbito 8.3.05 MENDIPE, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 26-09-2007. Este ámbito cuenta con Programa de Actuación Urbanizadora que establece como sistema de actuación el de concertación y Proyecto de Urbanización, definitivamente aprobados.

Define el Plan Especial tres parcelas residenciales (RB-1, RB-2 y RB-3) y la parcela TG (Terciario gasolinera). Así como la parcela de Equipamiento y los terrenos destinados a Comunicaciones Viarias y Espacios Libres Públicos.

El Plan General vigente determina que el ámbito está en ejecución y consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1.999, si bien posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística definida para facilitar la reconversión de las edificaciones comerciales situadas en la zona oeste del ámbito.(Parcela RB-1)

-Mediante Resolución de la Alcaldía de fecha 7 de julio de 2016, se acordó:

1º.-Acepta la formulación de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.05 MENDIPE, promovido por TURIS BEHOBIA SA. Estableciendo programa de participación...2º.-Remitir el Plan Especial a informe de la Dirección General de Aviación Civil para la emisión de informe preceptivo y 3º.-Requerir a TURIS BEHOBIA SA para que subsane en el Documento las deficiencias especificadas en Anexo I.

Considerando los siguientes argumentos:

-El objeto del presente Plan Especial es básicamente modificar las determinaciones del Plan Especial vigente para materializar en la **parcela RB-1** la nueva edificabilidad urbanística ordenada desde el Plan General para usos residenciales a partir del mantenimiento de la edificación de la planta baja existente con diversas actividades comerciales, configurando así el nuevo régimen urbanístico de la misma.

Se modifican y reajustan las alineaciones de la parcela RB-2 y se recoge la solución viaria transitoria al objeto de mostrar el funcionamiento viario y accesibilidad del ámbito en el caso de que el mismo se desarrolle con anterioridad a la ejecución de la rotonda de Thalamas Labandibar prevista en la GI-636, recogiendo los condicionantes del Informe emitido por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral.

-La Modificación del Plan Especial parte de la nueva calificación global resultante del Plan General de 2015, en el que se diferencian dos zonas globales: (R) RESIDENCIAL y (V) SISTEMA GENERAL VIARIO.

En este aspecto se modifica parte de las zonas y espacios verdes que pasan a viario urbano estructurante.

-El artículo 70 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, determina que los planes especiales podrán utilizarse para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

-El artículo 69 de la citada Ley 2/2006, determina que la ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.

El Plan Especial que se presenta para su aprobación inicial contiene básicamente:

➤ **Asignación de la edificabilidad urbanística:**

PARCELA	USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE [m ² (t)]		
		CONSOLIDADA	NUEVA	TOTAL
RB-1	Comercial	1.442,18	--	1.442,18
	Residencial	--	3.902,52	3.902,52
RB-2	Comercial	--	1.062,00	1.062,00
	Residencial	--	6.454,56	6.454,56
RB-3	Residencial	--	3.052,24	3.052,24
TG	Terciario	--	500,00	500,00
TOTAL		1.442,18	14.971,32	16.413,50

USO	PARCELA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE [m ² (t)]		
		CONSOLIDADA	NUEVA	TOTAL
Residencial	RB-1	--	3.902,52	3.902,52
	RB-2	--	6.454,56	6.454,56
	RB-3	--	3.052,24	3.052,24
	Total Residencial	--	13.409,32	13.409,32
Comercial	RB-1	1.442,18	--	1.442,18
	RB-2	--	1.062,00	1.062,00
	Total Comercial	1.442,18	1.062,00	2.504,18
Terciario (Gasolinera)	TG	--	500,00	500,00
	Total Terciario (Gas.)	--	500,00	500,00
TOTAL		1.442,18	14.971,32	16.413,50

➤ **Categoriza del suelo/Tipos de Actuación:**

- **Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística/Actuación de Dotación.**

Terrenos integrados en la parcela RB-1 y su entorno, donde se materializa el incremento de edificabilidad urbanística atribuida por el Plan General.

Si bien, en el condicionado del acuerdo de Formulación, se señalaba que *se deberá excluir la parte de equipamiento público delimitado en la misma e incorporar a la siguiente actuación, (integrada)*, no obstante, dada la programación planteada en el Documento se considera que este equipamiento debe formar parte de la actuación de dotación, cediéndose con la ejecución de esta.

- **Suelo urbano no consolidado por insuficiencia de la urbanización. Actuación integrada.**

Resto de terrenos integrados en el ámbito de actuación Mendipe.

- **El sistema general viario se incorpora en parte en cada una de estas actuaciones.**

Estándares de viviendas de protección pública:

Parcela Edificables	PROMOCION LIBRE		PROTECCION PÚBLICA	
	Edif. urbanística residencial	Número viviendas	Edif. urbanística residencial	Número viviendas
RB-1	2.711,16	32	1.191,36	12
RB-2	6.454,56	71	-----	-----
RB-3	-----	-----	3.052,24	32
TOTAL	9.165,72	103	4.243,60	44

-Edificabilidad proveniente del PG de 1999 (Plan Especial 2007) 10.719,91 m2 (t)

Vivienda pública: (mínimo legal 20%)

* Se materializa en la P-RB-3, una edificabilidad de 3.052,24 m2(t)
Superior al porcentaje legal.(2.143,98 m2(t))

- Incremento de edificabilidad proveniente del PG de 2015

Edificabilidad residencial establecida nuevo PG	14.682,82 m ² t
Edificabilidad residencial establecida PG 1999.....	12.195,82 m ² t
Incremento de Edificabilidad de uso residencial	2.487,00 m ² t
Vivienda pública (mínimo legal 40% (994,8 m ² (t))	

* Se materializa 1.191,36 m²(t) en la parcela RB-1.Superior al porcentaje legal.

➤ **-Estándares dotacionales:**

En el condicionado de la Resolución por la que se aceptaba la formulación de la Modificación del Plan Especial, se señala.

La aplicación del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, debe aplicarse en su integridad a los dos tipos de actuación.

El Decreto en su Disposición Transitoria Primera, señala que los estándares de dotaciones locales previstos en el artículo 6 de este Decreto para el suelo urbano no consolidado que haya de gestionarse mediante actuaciones integradas como de dotación, se adaptarán a esta norma a través de la modificación de la ordenación pormenorizada.

Al respecto el Documento presentado para la aprobación inicial establece:

❖ **Actuación integrada Mendipe:**

a-Zonas Verdes y espacios libres: Superficie de 3.512,31 m². *Se cumple el estándar.

b-Otras dotaciones públicas locales: Se destina una superficie de 1.335, m² a equipamiento deportivo mas una superficie de 249,99 m² a aparcamiento público en superficie, total 1.584,99 m², resultando un déficit de 541,17 m².

Justifica el Documento que esta actuación sin embargo no tiene déficit dotacional alguno, toda vez que el Plan General cuantifica en 540,53 m² el estándar de estas dotaciones públicas y expresamente recoge la posibilidad de localizarlas en el ámbito 4.2.07 Kostorbe, por lo que cabría entender que la ordenación urbanística de esta actuación, derivada del Plan General de 1999, y ya ordenada en el Plan Especial de 2007, no conlleva defecto dotacional alguno.

Sigue diciendo el Documento que la concreción de la existencia del mismo se remite a los informes técnicos. En consecuencia y en su caso, la concreción del posible importe económico

correspondiente a la imposibilidad de su total cumplimiento, correspondería al posterior proyecto de equidistribución a elaborar, tramitar y aprobar en desarrollo del ámbito.

Si bien, el Plan General señala queA este respecto y para estas reservas, estimada en 405,38 m²s para zonas verdes y espacios libres, y en 540,53 m²s para otras dotaciones públicas locales, se considera la posibilidad de que sean localizadas en el ámbito 4.2.07 "Kostorbe". (No están calculadas sobre los parámetros totales).

No obstante, dicha previsión contenida en la **Ficha urbanística** del ámbito, en el apartado **Régimen Urbanístico Pormenorizado**, (a desarrollar mediante planeamiento pormenorizado), no tiene por tanto, carácter de determinación de Plan General (estructural) y, en todo caso, puesto que no se desarrolló el Plan Especial de 2007, es de aplicación los estándares urbanísticos del Decreto exigibles con ocasión de la (presente) modificación de la ordenación pormenorizada, tal y como establece el mismo.

En este apartado, la cesión debe concretarse:

Otras Dot.públicas locales: 5/25m²te s/r ed. urbanística (su incremento)

Dotación mínima = 2.126,16 m²

Superficie ordenada = 1.335,00 m² / déficit de 791,16 m² a compensar

***El documento incurre en error al computar 249.99 m²s destinado a aparcamiento público entre las dotaciones.*

Por lo que deberá recogerse en el Documento para la aprobación definitiva, o bien el cumplimiento del estándar o su compensación económica, tal y como posibilita el artículo 7.3 del Decreto, que en este último supuesto prevé que se ingrese el correspondiente importe económico en el momento en que se proceda a la concesión de la licencia, o a la aprobación definitiva, en su caso, del proyecto e reparcelación o trámite equiparable.

c.Aparcamiento de vehículos: Se justifica cumplimiento del estándar.

d.-Arbolado.- Se justifica el cumplimiento del estándar.

❖ Actuación de dotación.- (Parcela RB-1)

a-Zonas Verdes y espacios libres: Superficie de 1.059,99 m². *Se cumple el estándar.

b-Otras dotaciones públicas locales: Se destina una superficie 170,18 m² con destino a equipamiento comunitario y de 585,19 m² (t) a equipamiento de dotación pública, existiendo un déficit de 25,13 m² (t).

Argumentando el Documento lo señalado para la actuación integrada.

Al respecto hay que remitirse a lo especificado para la citada actuación.

* En este apartado, la cesión se concreta:

Otras Dot.públicas locales: 5/25m²tc s/r ed. urbanística (su incremento)

Dotación mínima = 780,50 m²

Sup ordenada = 170,18 + 585,19 = 755,37m² / déficit de 25,13 m² a compensar

Por lo que deberá recogerse en el Documento para la aprobación definitiva, o bien el cumplimiento del estándar o su compensación económica, tal y como posibilita el artículo 7.3 del Decreto, que en este último supuesto prevé que se ingrese el correspondiente importe económico en el momento en que se proceda a la concesión de la licencia, o a la aprobación definitiva, en su caso, del proyecto de reparcelación o trámite equiparable.

c.Aparcamiento de vehículos: Se ordenan 51 plazas que deberán ser incrementadas a 55.

d.-Arbolado.- Se señala que se plantarán 44 unidades, según disponga el Proyecto complementario de obras de urbanización..

- **Cesiones:** El artículo 10 de las normas urbanísticas, regula las condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística, especificando que corresponde al conjunto de propietarios el 85% de la edificabilidad y que el resto, el 15% será de adjudicación, libres de cargas de urbanización al Ayuntamiento y añade, *de lo que sin perjuicio en el contexto legal vigente y a esos efectos, establezca el correspondiente proyecto de equidistribución, a elaborar y tramitar.*

A tal efecto deberá añadirse y recoger específicamente el Documento que la edificabilidad urbanística a ceder bien en parcela y/o su compensación económica, si procede esta última, corresponde al porcentaje (15%) de edificabilidad media ponderada de la actuación, (artículo 18 del RDL 7/2015, RF Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

- Condiciones de ejecución y gestión:

- ❖ Ambito Mendipe (Actuación integrada).

Debe contar con Programa de Actuación Urbanizadora. Se procederá, por tanto, a la modificación del vigente aprobado con fecha 1 de diciembre de 2008, mediante Resolución de la Alcaldía.

Se delimita una única unidad de ejecución y se propone el sistema de concertación para su desarrollo. A refrendar o modificar en el Programa.

- ❖ Actuación de dotación: (Parcela RB-1)

Se prevé la formulación de un proyecto de reparcelación y de un proyecto de obras complementarias de urbanización.

- -Realojos viviendas/Traslados actividades:

Se declaran fuera de ordenación la edificación residencial existente (Barrio de Behobia 32) y demás cobertizos ubicados en el ámbito.

En cuanto a la Estación de Servicio, si bien queda fuera de ordenación, ya se contempla su reordenación y reubicación en la parcela TG.

Por otro lado, no consta que la edificación residencial existente constituya, vivienda habitual, *al no figurar personas da alta como residentes en el Padrón municipal.*

Asimismo dicha edificación según el parcelario forma parte de una finca de superficie que dará lugar a derechos edificables, por lo que, tampoco por esta razón procedería el realojo, según lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

➤ **Obras de Urbanización.-**

❖ **Ambito Mendipe (Actuación integrada).**

Se deberá modificar el Proyecto de Urbanización aprobado.

Se recoge que se diferencian las obras relativas a la actuación integrada, donde destaca la ejecución de la solución viaria de carácter provisional a cargo de la misma, en el supuesto de que la rotonda prevista en Thalamas Labandibar no esté ejecutada en el momento de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a esta actuación integrada. Siendo - según prevé el Plan- que sea a cargo del Ayuntamiento la red viaria definitiva.

En el informe del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral (emitido al Plan Especial vigente) se establece como una de las condiciones *una solución viaria con carácter transitorio durante el tiempo que no esté ejecutada la rotonda prevista.*

Este informe debe solicitarse nuevamente tras la aprobación inicial.

❖ **Actuación de dotación: (Parcela RB-1)**

Se prevé la formulación de un proyecto de reparcelación y de un proyecto de obras complementarias de urbanización.

❖ **Ejecución Sistema General.**

Señala el Documento que la parte de vial, incorporada a la Actuación integrada se obtendrá y urbanizará con arreglo a la misma.

Los terrenos incluidos en la actuación de dotación se obtendrá con cargo a la misma, y su urbanización quedará a resultas de la que corresponda a la Avda de Endarlaza.

➤ **Estudio viabilidad.**

Se acompaña Estudio de viabilidad económica y Memoria de Sostenibilidad Económica.

⚡ **-En cuanto a las afecciones:**

Afecciones Acústicas

Se incorpora al Proyecto un *Estudio Acústico*, tal y como se recogía en la Resolución de la Formulación.

Suelos Contaminados

En el ámbito se alberga una estación de servicio, cuyo traslado y reordenación se plantea en el mismo ámbito (Parcela TG) incluida en el Inventario con instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.(20045-00133)

De conformidad con lo dispuesto por la *Ley 4/2015 para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo*, **el presente ámbito será objeto del correspondiente expediente de declaración de calidad de suelo**, al contener una instalación o ampliación de actividad *en un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante. (epígrafe a) del apartado primero del artículo 23.*

Dice el precepto que corresponderá al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma declarar la calidad del suelo cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a. Instalación o ampliación de una actividad en un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31, en los supuestos contemplados en el epígrafe a) del apartado primero del artículo 23, la declaración de calidad del suelo deberá emitirse por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma con anterioridad al otorgamiento de las licencias o autorizaciones sustantivas que habiliten para la instalación o ampliación de la actividad.

Servidumbres aeronáuticas.

Tal y como establece el Plan General, al encontrarse el ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, debe cumplirse la normativa sectorial respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas y solicitarse el informe correspondiente.

Dicho informe ha sido emitido con carácter favorable con fecha 22 de septiembre de 2016.

Si bien señala que en el artículo 48 de la normativa del Plan Especial debe rectificarse las referencias al Decreto 297/2013, por la del Decreto 584/1972, de *Servidumbres Aeronáuticas*, en su actual redacción.

Carreteras.-

-El vigente Plan Especial fue sometido a informe del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Emitiéndose con sentido favorable (18/4/2007)

Toda vez que se produce una nueva tramitación del Plan Especial, debe remitirse tras la aprobación inicial para nuevo informe, de conformidad ahora con lo dispuesto en el artículo 94 de Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.(Decreto Foral Normativo 1/2006)

Dominio público hidráulico.

Existe en el ámbito una *regata cubierta que discurre de Sur a Norte, atravesando el Área Mendipe.*

El artículo 7 de la Ley 1/2006, de Aguas, determina que es función de la Agencia Vasca del Agua:

k) Informar con carácter vinculante los planes generales, normas subsidiarias, planes parciales y planes especiales **después de su aprobación inicial**. Este informe versará en exclusiva sobre la relación entre el planeamiento municipal y la protección y utilización del dominio público hidráulico, y sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes aplicables por razones sectoriales o medioambientales.

Riesgo de inundabilidad

Según los estudios hidráulicos oficiales de URA el ámbito es inundable por las avenidas de periodo de retorno de 100 y 500, y se encuentra incluida en el ARPSI código ES17-GIP-BID-01 Irún-Hondarribia.

Las actuaciones del Plan Especial se ajustarán a las previsiones *RD 1/2016 de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la DH del Cantábrico Oriental (2015-2021) (BOE 19/1/2016).*

En el artículo 41, se señalan las limitaciones a los usos en el resto de zonas inundables.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, y sin que ello implique la ampliación de la zona de policía definida en el artículo 6.1.b) del TRLA, que, en su caso, deberá realizarse según el procedimiento que establece el artículo 9.3, párrafo segundo, del RDPH, se establecen las mismas limitaciones del artículo 40 para la zona inundable exterior a la zona de policía del dominio público hidráulico.*

2. A las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo que deban autorizar los distintos usos y actividades en la zona inundable exterior a las zonas de policía del dominio público hidráulico y de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, les corresponde velar por el cumplimiento de las limitaciones a las que hace referencia el apartado 1.

El artículo 40.4 señala que para las solicitudes de autorización en la zona de policía inundable, fuera de la zona de flujo preferente, en un suelo que a fecha de 9 de junio de 2013 se encontrase en situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del texto refundido de la Ley de Suelo, entonces vigente, se podrá exigir un estudio hidráulico de detalle

que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación, las cuales deberán ser en todo caso ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. Con carácter general, en esta zona, no podrán ser autorizados:

- a) Nuevos usos residenciales que se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.
- b) Garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.
- c) Las acampadas en ningún caso.
- d) Las infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves inundaciones, tales como centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- e) Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
- f) Acopios de materiales o residuos de todo tipo.

En los planos del Plan Especial no están fijadas las rasantes de la nueva ordenación. **Se deberá fijar las rasantes de la nueva ordenación en los planos** para poder comparar con la cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

Concluyendo, dado que la actuación no pretende habilitar ningún uso, ni ejecutar edificaciones prohibidas **es posible eximir a las edificaciones que nos ocupan del estudio hidráulico** que puede o no ser exigido según el art. 40 del PH.

Pero como la parcela es inundable, el **promotor debe conocer y asumir el riesgo de inundación existente y las medidas de protección civil aplicables al caso**. Y debiera adoptar cuantas medidas sean necesarias para prevenir daños en caso de inundaciones (adopción de dispositivos diseñados para la protección contra inundaciones, ataguías en puertas y ventanas, ...) y para mejorar la resistencia de la edificación a posibles daños producidos por las inundaciones (controles constructivos para evitar daños estructurales, cuadros eléctricos y desagües elevados, válvulas antiretorno, materiales resistentes al agua, ...), así como un Protocolo de actuación en caso de originarse tales eventos.

-Finalmente, señalar que el Documento deberá completar la normativa recogida en el Plan General sobre Urbanismo inclusivo, fomento de la movilidad sostenible y medidas para evitar la generación de puntos negros.

-El artículo 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, establece que los planes especiales se formularan, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales. De los parámetros que se modifican se entienden que son de ordenación pormenorizada por lo que cabe su modificación a través del presente Plan Especial.

El artículo 95 de la misma Ley, señala que el Ayuntamiento otorgará la aprobación inicial y lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín

oficial del Territorio Histórico y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio por plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

-El artículo 25 del R.D Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, regula asimismo el trámite de información pública.

-Compete al Alcalde otorgar la aprobación inicial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley de Bases de Régimen Local.

A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el Ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieren. Si estas fueran sustanciales se redactará un nuevo texto refundido del plan que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

Y a la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

- 1º.-Aprobar inicialmente la Modificación del Plan Especial del ámbito 8.3.5 MENDIPE, formulado por TURIS BEHOBIA SA con sujeción a las condiciones que figuran en Anexo adjunto.*
- 2º.- Someter el expediente a información pública por plazo de veinte días mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa , en uno de los periódicos de mayor difusión del Territorio Histórico, y notificación individualizada.*
- 3º.-Remitir el Plan Especial a la Agencia Vasca del Agua y al Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa al objeto de la emisión de los respectivos informes.*
- 4º.-El acuerdo de aprobación inicial determina la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, licencias o autorizaciones en el ámbito del Plan por plazo de un año. La suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que ha sido adoptada y, en todo caso, con la aprobación definitiva del plan en tramitación, si ésta fuera anterior.*

Irun, 18 abril de 2017.

EL ALCALDE,

Ante mí,
LA SECRETARIA GENERAL





ANEXO

- 1.- Deberá recogerse en el Documento para la aprobación definitiva, o bien el cumplimiento del estándar de las dotaciones locales o su compensación económica, tal y como posibilita el artículo 7.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.
- 2.- Deberá recogerse la necesidad de tramitación de la Declaración de Calidad de Suelo.
- 3.- Deberá rectificarse la normativa acogiendo las referencias al Decreto 584/1972, sobre Servidumbres Aeronáuticas, tal y como queda reflejado en el Informe de la Dirección General de Aviación Civil.
- 4.- Se incorporará la normativa sobre la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. (Decreto Foral Normativo 1/2006)
- 5.- Se incorporará la normativa referida en la Ley 1/2017 de Aguas, sobre el dominio público hidráulico.
- 6.- Se deberá solicitar la autorización correspondiente a la Agencia Vasca de Agua para llevar a cabo la construcción de la nueva canalización.
- 7.- Se deberá incorporar un plano que refleje la afección de la inundación con las rasantes de la nueva ordenación para poder comparar con la cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.
- 8.- El documento de aprobación definitiva deberá corregir la estimación de la superficie de aparcamiento público a efectos de cumplimiento de las dotaciones del Decreto de Estándares 123/2012 art.6.1.b.
- 9.- El documento deberá atender a las medidas para evitar o reducir los efectos negativos de las propuestas de revisión del PGOU que se recogen en el punto 8.3 del ISA.
- 10.- El Plan Especial deberá justificar que se adecua a las medidas de urbanismo inclusivo recogidas en el PGOU.
- 11.- Deberá añadirse y recoger específicamente el Documento que la edificabilidad urbanística a ceder bien en parcela y/o su compensación económica, si procede esta última, corresponde al porcentaje (15%) de edificabilidad media ponderada de la actuación, (artículo 18 del RDL 7/2015, RF Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).