

INDICE

MEMORIA	2
INTRODUCCION	2
DOCUMENTACION	3
MODIFICACIONES PROPUESTAS	4
1.1. Modificaciones propuestas en el Area 18 Katategi Bailara	4
1.1.1. Parcela Angulas Aginaga S.A.	4
1.1.2. Parcela Guibe S.A.	6
NORMA PARTICULAR (FICHA URBANISTICA) ACTUAL DEL AREA 18 KATATEGI BAILARA	8
NUEVA NORMA PARTICULAR (FICHA URBANISTICA) DEL AREA 18 KATATEGI BAILARA	12
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	19
Introducción	19
Area 18 Katategi Bailara	19
1.- Ingresos en concepto de cesión de la edificabilidad (15% sobre el incremento) correspondiente al Ayuntamiento de Irura, según el art. 27 de la Ley 2/2.006.	19
2.- Ingresos previstos por compensación en metálico por levantamiento de carga dotacional.	20
3.- Ingresos previstos en concepto de Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras (ICIO).	20
4.- Ingresos previstos en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).	21
JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES MAXIMOS Y MINIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA. CUMPLIMIENTO DEL CRECIMIENTO EN NUMERO DE VIVIENDAS SEÑALADAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION TERRITORIAL.....	22
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA	23
1. Introducción	23
2. Los coeficientes de ponderación de usos	25
3. Viabilidad del documento de modificación	26

MEMORIA

INTRODUCCION

El Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa aprobó definitivamente en Sesión de 22 de Mayo de 2.012 el Texto Refundido del nuevo Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Irura (B.O.G. nº 130, de 9 de Julio de 2.012 y nº 154 de 13 de Agosto de 2.012).

Entre las diferentes Areas y Sectores en los que se divide el término municipal de Irura, se encuentra la denominada Area 18 Katategi Bailara, con un uso destinado a actividades económicas (B), y con una superficie total de 120.789 m². La citada Area queda en su mayor parte consolidada en cuanto a usos y edificabilidad ejecutada en sus actuales términos, a excepción de una pequeña actuación integrada (Actuación Integrada 18-1), con una superficie de 3.500 m², destinada, fundamentalmente, a completar la trama viaria del ámbito, posibilitándose, igualmente, la implantación de nuevas edificaciones industriales. Por lo tanto, y según el régimen urbanístico vigente a fecha de hoy, nos encontramos ante un suelo clasificado como urbano, en su mayor parte completamente consolidado.

A partir de los antecedentes que han sido puestos de manifiesto, de un tiempo a esta parte, el Ayuntamiento de Irura ha venido recibiendo diversas solicitudes de empresas que están implantadas en el Polígono Industrial, y que por necesidades de producción y comercialización (En definitiva, por la propia necesidad de seguir manteniendo la actividad en óptimas condiciones), se encuentran en estos momentos ante limitaciones más que evidentes y una carencia de espacios adecuados que precisa la intervención de las Administraciones Públicas, en este caso, el Ayuntamiento, en aras a dar con una solución satisfactoria.

En este sentido, las empresas Angulas Aginaga S.A. e Inmobiliaria Amocar S.A. alcanzaron un acuerdo con el Ayuntamiento de Irura, en orden a impulsar la redacción y posterior aprobación de las modificaciones que fueran precisas en el planeamiento urbanístico municipal, de cara a posibilitar una ampliación de sus actuales instalaciones, todo lo cual quedó concretado con la suscripción de los correspondientes Convenios Urbanísticos de Planeamiento, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

Las modificaciones que se pretenden llevar a cabo encuentran, por otra parte, perfecto acomodo a lo dispuesto en los arts. 7, 1, a) y 28 del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado por Decreto 262/2.004, de 21 de Diciembre (B.O.P.V. de 28 de Enero de 2.005).

Por lo tanto, mediante el presente documento, el Ayuntamiento de Irura acomete la Modificación Puntual nº 1 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana.

Las alteraciones del planeamiento general que se proponen a través del presente documento, afectan, por tanto, al Area 18 Katategi Bailara, de uso para actividades económicas, para el incremento de la edificabilidad existente hasta la fecha, mediante dos actuaciones de dotación de las definidas en el art. 137 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, en las parcelas en que se ubican las empresas Angulas Aginaga S.A. y Guibe S.A..

A tal fin, el presente documento se tramita a través de la figura de la Modificación Puntual del planeamiento general regulada en el art. 103 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, y 33, 1 del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la citada Ley, y con los límites y las condiciones establecidas en los arts. 105 y 35 de los Textos Legales que se acaban de citar, respectivamente.

DOCUMENTACION

De acuerdo a lo dispuesto en el art. 62 de la Ley 2/2.006, el presente proyecto, en cuanto a los aspectos que van a ser modificados, contiene los siguientes documentos:

a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de las soluciones asumidas.

b) Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar del impacto ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan (En este caso, y dado que nos encontramos ante una alteración del planeamiento general que afecta, exclusivamente, a un suelo clasificado como urbano consolidado, no resulta necesario incorporar el citado documento).

c) Planos de información.

d) Planos de ordenación estructural.

e) Planos de ordenación pormenorizada.

f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

Además de los citados documentos, el art. 31 del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006, enumera y concreta una serie de documentos que han de incorporarse necesariamente al presente expediente, además de los anteriores, y teniendo en cuenta que no resulta necesario incorporar evaluación de impacto ambiental alguna.

a) Justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, así como del respeto a la cifra máxima de crecimiento residencial de la población, expresada en número de viviendas, señalada en los instrumentos de ordenación del territorio, y en general de la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial.

b) Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística 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 el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

MODIFICACIONES PROPUESTAS

Modificaciones propuestas en el Area 18 Katategi Bailara.

1.1.1. Parcela Angulas Aginaga S.A.:

La empresa Angulas Aginaga S.A.U. dispone de un centro de producción en el ámbito (Laskibar nº 5), en una parcela con una superficie total de 7.057, 00 m², teniendo como objeto social principal la fabricación y comercialización de productos derivados del pescado.

Dentro del plan estratégico y de desarrollo de la empresa, se ha experimentado un incremento de las necesidades administrativas, concretamente de los departamentos de Producción, Logística, Administración y Finanzas, Comercial y Marketing.

Para cubrir dichas necesidades, la empresa precisa una ampliación de las actuales instalaciones, teniendo en cuenta que las superficies edificadas actuales son las siguientes:

Nivel	
Planta Sótano	2.601, 75 m ² (t)
Planta Baja	5.979, 60 m ² (t)
Planta Primera	2.881, 66 m ² (t)
Planta Segunda	0, 00 m ² (t)
TOTAL	11.463, 01 m² (t)

A partir de los citados datos, los incrementos en la edificabilidad que se proponen, por plantas, son los siguientes:

Nivel	
Planta Sótano	0, 00 m ² (t)
Planta Baja	302,10 m ² (t)
Planta Primera	854,17 m ² (t)
Planta Segunda	1.498,15 m ² (t)
TOTAL INCREMENTO	2.654,42 m² (t)

Teniendo en cuenta el incremento de la edificabilidad propuesta (2.654,42 m² (t)), sin que sea preciso, por otra parte la ejecución de urbanización alguna, al ser el presente un suelo clasificado como urbano consolidado, se propone la creación de una actuación de dotación (**Actuación de Dotación AD-18.2**), en los términos y condiciones establecidos en el art. 137 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, cuyo tenor literal es como sigue:

“Artículo 137 Actuaciones de dotación

A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.”

Por lo tanto, la clasificación urbanística de la citada parcela pasará a ser de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística (Hasta los 14.117,43 m² (t)), debiéndose, en consecuencia, levantar la carga dotacional correspondiente, amén de ser cedida el 15% del incremento de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento de Irura, en virtud de lo dispuesto en el art. 27 de la Ley 2/2.006, según redacción dada por la Ley 11/2008, 28 noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 6, 2 del Decreto 123/2.012, de estándares urbanísticos, la carga dotacional a levantar queda establecida en una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie de la actuación de dotación. En el presente caso:

Superficie de parcela: 7.057, 00 m² x 6%: **423, 42 m².**

Dado que nos encontramos ante un ámbito con un uso claramente predominante de industrial, el estándar de aparcamientos establecido en el art. 6, 2, b) del citado Decreto no es de aplicación.

Por último, el estándar para vegetación conlleva la plantación de un árbol por cada 100 metros cuadrados de incremento de la edificabilidad, lo que en el presente caso supone la plantación de **17 árboles**.

En virtud de lo establecido en el art. 7, 1 del citado Decreto 123/2.012, en la presente actuación de dotación no se puede dar cumplimiento desde el punto de vista físico a los referidos estándares, en consecuencia, desde el presente documento se propone su compensación en metálico en las condiciones fijadas en el art. 5, 5 del mencionado Decreto. Lo que también será de aplicación en cuanto a la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad propuesto (Art. 27, 5 de la Ley 2/2.006).

La nueva Norma Particular (Ficha Urbanística) fijará todas las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada que sean precisas, que habrán de ser respetadas por el Estudio de Detalle que, en su caso, deba ser redactado.

1.1.2. Parcela Guibe S.A.:

De igual manera que la anterior, la empresa Guibe S.A. dispone de un centro de producción en el ámbito (Laskibar nº 2), en una parcela con una superficie total de 11.620, 90 m².

Para cubrir dichas necesidades, la empresa precisa una ampliación de las actuales instalaciones, de tal manera que las actuales puedan ser ampliadas a nivel de planta baja.

Teniendo en cuenta el incremento de la edificabilidad propuesta (1.400, 00 m² (t)), sin que sea preciso, por otra parte la ejecución de urbanización alguna, al ser el presente un suelo clasificado como urbano consolidado, se propone la creación de una actuación de dotación (**Actuación de Dotación AD-18.3**), en los términos y condiciones establecidos en el art. 137 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, cuyo tenor literal es como sigue:

“Artículo 137 Actuaciones de dotación

A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.”

Por lo tanto, la clasificación urbanística de la citada parcela pasará a ser de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística (Hasta los 7.750,00 m² (t)), debiéndose, en consecuencia, levantar la carga dotacional correspondiente, amén de ser cedida el 15% del incremento de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento de Irura, en virtud de lo dispuesto en el art. 27 de la Ley 2/2.006, según redacción dada por la Ley 11/2008, 28 noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 6, 2 del Decreto 123/2.012, de estándares urbanísticos, la carga dotacional a levantar queda establecida en una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie de la actuación de dotación. En el presente caso:

Superficie de parcela: 11.620, 90 m² x 6%: **697, 54 m²**.

Dado que nos encontramos ante un ámbito con un uso claramente predominante de industrial, el estándar de aparcamientos establecido en el art. 6, 2, b) del citado Decreto no es de aplicación.

Por último, el estándar para vegetación conlleva la plantación de un árbol por cada 100 metros cuadrados de incremento de la edificabilidad, lo que en el presente caso supone la plantación de **14 árboles**.

En virtud de lo establecido en el art. 7, 1 del citado Decreto 123/2.012, en la presente actuación de dotación no se puede dar cumplimiento desde el punto de vista físico a los referidos estándares, en consecuencia, desde el presente documento se propone su compensación en metálico en las condiciones fijadas en el art. 5, 5 del mencionado Decreto. Lo que también será de aplicación en cuanto a la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad propuesto (Art. 27, 5 de la Ley 2/2.006).

La nueva Norma Particular (Ficha Urbanística) fijará todas las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada que sean precisas, que habrán de ser respetadas por el Estudio de Detalle que, en su caso, deba ser redactado.

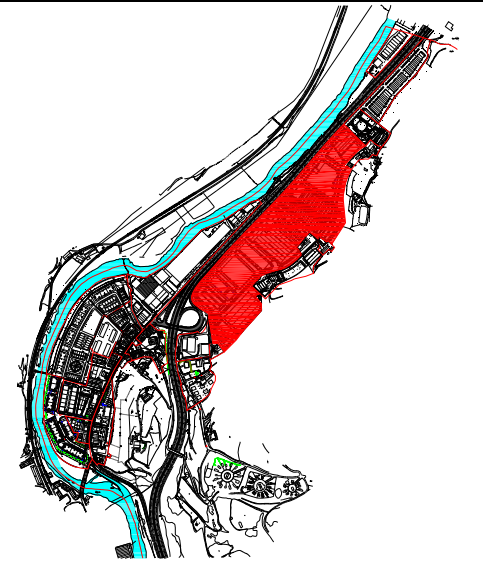
NORMA PARTICULAR (FICHA URBANISTICA) ACTUAL DEL AREA 18 KATATEGI

BAILARA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA	18.- "KATATEGI BAILARA"
-----------------------------------	--------------------------------

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	127.731m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	114.435 m2.



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	6.474 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	114.315 m2.
SUPERFICIE TOTAL		120.789 m2.

AREAS AFECTADAS	SUPERFICIE AFECTADA M2.	TIPO DE ACTUACION	SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
AREA 26 (TOTAL)		REGENERACION	46.496	1925+370	48.791
AREA 26' (TOTAL)		CONSOLIDACION	5.984	0	5.984
TOTAL			52.480	2.295	54775
EDIFICABILIDAD (sobre parcela privada)	0,45	m2/m2	OCUPACION SOBRE SUP. NETA		0,45 %
EDIFICABILIDAD UE-18,1	0,55	m2/m2	OCUPACION SOBRE SUP. NETA		0,55%
SECCION: PB					ALTURA: 8m

EQUIPAMIENTOS MINIMOS													
ESCOLAR		SANITARIO		SOC.CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO		OTROS	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
0		0		0		0		0		0		0	

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)										
VIALES		APARCAM.		ACERAS PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI				
6.474+5.261	m2.	423 plazas		m2.	1.390	m2.	6.381	m2.	1.394	m2.

1.- DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano

1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B (Uso privado)

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites establecidos en los planos.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 120.789 m2.

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

- Complementar las tramas viaria e industrial.
- Se señala el recorrido de acera y bidegorri que nos conectará con el centro residencial y se prolongará hasta las Areas 13" Hotel Laskibar y 19 " Laskibar bailara ".
- Desde el mantenimiento de los actuales parámetros de aprovechamientos, se podrían estudiar modificaciones de alineaciones, sección u ocupación en planta, si así lo estimara el Ayuntamiento para una mejor ordenación de la zona,, en operaciones de sustitución de las actuales edificaciones, que se resolverían mediante un Estudio de Detalle. Al margen del desarrollo previsto en la Actuación Integrada 18-1.

ACTUACIÓN INTEGRADA. 18-1.

1.-DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B (Uso privado)

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites establecidos en los planos.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Unidad es de 3.500 m2 (Parcela privada 3.500 m2)

1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación Integrada

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Complementar las tramas viaria e industrial.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. CALIFICACION GLOBAL

Actividades Económicas B (Uso privado), edificabilidad 0,55 m²/m² (Sobre rasante)

3.2. EDIFICABILIDAD Y USO

- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,55m²/m² que supone 1.925 m².que corresponden al conjunto de las dos parcelas.
- Se autoriza entreplanta en un 30% de la superficie.
- La ordenación que figura en planos es orientativa.
- El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías y, los usos terciarios.

3.3. REGULACIÓN BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

De conformidad con lo dispuesto en el art. 79, 3 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, los suelos destinados a dotaciones locales serán de una superficie mínima de 420 m², con los siguientes usos:

Suelos verdes y espacios libres: 210 m²
Aparcamientos 19 plazas

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,55m²/m² que supone 1.925 m².que corresponden al conjunto de las dos parcelas.

- Se autoriza entreplanta en un 30% de la superficie.
- La ordenación que figura en planos es orientativa.
- Ocupación máxima en planta de edificación será de 1.925m².
- Parcela privada no edificable: 495m².
- Parcela a ceder urbanizada: 1.080m².

4.2. CONDICIONES DE USO

- El uso pormenorizado de la Unidad es actividades económicas, admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías y, los usos terciarios.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo residencial proyectado será promovido en el segundo cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

- Correrá por cuenta de los promotores de la parcela el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia Actuación.
- Los promotores cederán al Ayuntamiento debidamente urbanizado, las parcelas correspondientes a la cesión del 15% del aumento de la edificabilidad urbanística media.

5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

- Se redactará un PEOU, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora..
- Sistema de Actuación: Concertación
- Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Industrial: 1

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

- El futuro proyecto de bidegorri se ajustará a las recomendaciones realizadas por el Manual para la vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006).

AMPLIACIÓN EUSKALFORGING

- En función del Convenio firmado entre el Ayuntamiento y la empresa Euskal Forging, se posibilita a ésta la ampliación de sus aprovechamientos con objeto de dar continuidad a la línea de producción que suponen una ocupación en planta de 370,00m², desarrollada a continuación de las naves actuales y con la misma altura y características de las actuales.

CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Area 18.- Katategi Bailara		Indices de ruido		
		Ld dB(A)	Le dB(A)	Ln dB(A)
Tipo de área acústica	B.1. AAEE Urbano	75	75	65

B.1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Areas industriales)

NUEVA NORMA PARTICULAR (FICHA URBANISTICA) DEL AREA 18 KATATEGI

BAILARA

1.- DATOS GENERALES

.1. CLASIFICACION

Suelo urbano

1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B (Uso privado)

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites establecidos en los planos.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 120.789 m².

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

. Complementar las tramas viaria e industrial.

. Se señala el recorrido de acera y bidegorri que nos conectará con el centro residencial y se prolongará hasta las Areas 13" Hotel Laskibar y 19 " Laskibar bailara " .

. Desde el mantenimiento de los actuales parámetros de aprovechamientos, se podrían estudiar modificaciones de alineaciones, sección u ocupación en planta, si así lo estimara el Ayuntamiento para una mejor ordenación de la zona,, en operaciones de sustitución de las actuales edificaciones, que se resolverían mediante un Estudio de Detalle. Al margen del desarrollo previsto en la Actuación Integrada 18-1.

. Se crean dos nuevas Actuaciones de Dotación, por incremento de la edificabilidad urbanística respecto a la actual: AD-18.2 (Parcela Angulas Aginaga S.A., Katategi Bailara nº 5) y AD-18.3. (Parcela Guibe S.A., Katategi Bailara nº 2).

3.- ACTUACIÓN INTEGRADA. 18-1.

3.1.-DATOS GENERALES

3.1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

3.1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B (Uso privado)

3.1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites establecidos en los planos.

3.1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Unidad es de 3.500 m² (Parcela privada 3.500 m²)

3.1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación Integrada

3.2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Complementar las tramas viaria e industrial.

3.3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.3.1. CALIFICACION GLOBAL

Actividades Económicas B (Uso privado), edificabilidad 0,55 m²/ m² (Sobre rasante)

3.3.2. EDIFICABILIDAD Y USO

. Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,55 m²/ m² que supone 1.925 m². que corresponden al conjunto de las dos parcelas.

. Se autoriza entreplanta en un 30% de la superficie.

. La ordenación que figura en planos es orientativa.

. El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías y, los usos terciarios.

3.3.3. REGULACIÓN BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

De conformidad con lo dispuesto en el art. 79, 3 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, los suelos destinados a dotaciones locales serán de una superficie mínima de 420 m², con los siguientes usos:

Suelos verdes y espacios libres: 210 m²

Aparcamientos 19 plazas

3.4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

3.4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,55 m²/ m² que supone 1.925 m². que corresponden al conjunto de las dos parcelas.

. Se autoriza entreplanta en un 30% de la superficie.

. La ordenación que figura en planos es orientativa.

. Ocupación máxima en planta de edificación será de 1.925 m².

. Parcela privada no edificable: 495 m².

. Parcela a ceder urbanizada: 1.080 m².

3.4.2. CONDICIONES DE USO

El uso pormenorizado de la Unidad es actividades económicas, admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías y, los usos terciarios.

3.5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

3.5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo residencial proyectado será promovido en el segundo cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

3.5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

. Correrá por cuenta de los promotores de la parcela el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia Actuación.

. Los promotores cederán al Ayuntamiento debidamente urbanizado, las parcelas correspondientes a la cesión del 15% del aumento de la edificabilidad urbanística media.

3.5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

. Se redactará un PEOU, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora.

. Sistema de Actuación: Concertación

. Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

3.5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Industrial: 1

4.- ACTUACIÓN DE DOTACION. 18-2. (ANGULAS AGINAGA)

4.1.-DATOS GENERALES

4.1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

4.1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B (Uso privado)

4.1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites establecidos en los planos.

4.1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Actuación es de 7.057 m² (Parcela privada 7.057 m²).

4.1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación de Dotación

4.2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Se posibilita un incremento de la edificabilidad existente en el edificio actual de 2.654,42 m² (t) a través de la ejecución de una segunda planta ,y colmatación de planta baja y primera, hasta alcanzar los 14.117,43 m² (t) como máximo.

4.3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

4.3.1. CALIFICACION GLOBAL

Actividades Económicas B (Uso privado), edificabilidad 2,00 m²/ m² (Sobre rasante)

4.3.2. EDIFICABILIDAD Y USO

- . Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 2,00 m²/ m² que supone 14.117,43 m² (t).
- . La ordenación que figura en planos es vinculante.
- . El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías y, los usos terciarios.

4.3.3. REGULACIÓN BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

La carga dotacional a levantar queda establecida en una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie de la actuación de dotación. En el presente caso:

Superficie de parcela: 7.057, 00 m² x 6%: **423, 42 m²**.

El estándar para vegetación conlleva la plantación de un árbol por cada 100 metros cuadrados de incremento de la edificabilidad, lo que en el presente caso supone la plantación de **27 árboles**.

4.4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.4.1. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA ORDENADA

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 2,00 m²/ m² que supone 14.117,43 m² (t) como máximo.

- . La ordenación que figura en planos es vinculante.
- . Ocupación máxima en planta de edificación será de 6.605,15 m².
- . Sección: S+PB+2.
- . Altura de la edificación: 12,70 m.

La carga dotacional a levantar queda establecida en una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie de la actuación de dotación. En el presente caso:

Superficie de parcela: 7.057, 00 m² x 6%: **423, 42 m²**.

El estándar para vegetación conlleva la plantación de un árbol por cada 100 metros cuadrados de incremento de la edificabilidad, lo que en el presente caso supone la plantación de **27 árboles**.

En virtud de lo establecido en el art. 7, 1 del citado Decreto 123/2.012, en la presente actuación de dotación no se puede dar cumplimiento desde el punto de vista físico a los referidos estándares, en consecuencia, se procederá a su compensación en metálico en las condiciones fijadas en el art. 5, 5 del mencionado Decreto.

La propiedad deberá proceder a la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad propuesto (Art. 27, 5 de la Ley 2/2.006) al Ayuntamiento de Irura.

4.4.2. CONDICIONES DE USO

El uso pormenorizado de la Unidad es actividades económicas, admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías y, los usos terciarios.

4.5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

4.5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

La actuación de dotación habrá de acometerse con carácter inmediato una vez aprobado definitivamente el presente documento.

4.5.2. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

. Se redactará, en su caso, un Estudio de Detalle.

4.5.3. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Actividades Económicas-Industrial: 1

5.- ACTUACIÓN DE DOTACION. 18-3. (GUIBE S.A.)

5.1.-DATOS GENERALES

5.1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

5.1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B (Uso privado)

5.1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites establecidos en los planos.

5.1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Actuación es de 11.620, 90 m² (Parcela privada 11.620, 90 m²).

5.1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación de Dotación

5.2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Se posibilita un incremento de la edificabilidad existente en el edificio actual de 1.400, 00 m² (t) de tal manera que las actuales instalaciones puedan ser ampliadas a nivel de planta baja, hasta alcanzar los 7.750,00 m² (t) como máximo.

5.3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

5.3.1. CALIFICACION GLOBAL

Actividades Económicas B (Uso privado), edificabilidad 0,67 m²/ m² (Sobre rasante)

5.3.2. EDIFICABILIDAD Y USO

. Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,67 m²/ m² que supone 7.750,00 m² (t).

. La ordenación que figura en planos es vinculante.

. El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías y, los usos terciarios.

5.3.3. REGULACIÓN BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

La carga dotacional a levantar queda establecida en una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie de la actuación de dotación. En el presente caso:

Superficie de parcela: 11.620, 90 m² x 6%: **697, 54 m²**.

El estándar para vegetación conlleva la plantación de un árbol por cada 100 metros cuadrados de incremento de la edificabilidad, lo que en el presente caso supone la plantación de **14 árboles**.

5.4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

5.4.1. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA ORDENADA

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,67 m²/ m² que supone 7.750,00 m² (t) como máximo.

- . La ordenación que figura en planos es vinculante.
- . Ocupación máxima en planta de edificación será de 7.233,00 m².
- . Sección: PB+2.
- . Altura de la edificación: 14 m.

La carga dotacional a levantar queda establecida en una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie de la actuación de dotación. En el presente caso:

Superficie de parcela: 11.620, 7.057, 00 m² x 6%: **697, 54 m²**.

El estándar para vegetación conlleva la plantación de un árbol por cada 100 metros cuadrados de incremento de la edificabilidad, lo que en el presente caso supone la plantación de **14 árboles**.

En virtud de lo establecido en el art. 7, 1 del citado Decreto 123/2.012, en la presente actuación de dotación no se puede dar cumplimiento desde el punto de vista físico a los referidos estándares, en consecuencia, se procederá a su compensación en metálico en las condiciones fijadas en el art. 5, 5 del mencionado Decreto.

La propiedad deberá proceder a la cesión del 15% del incremento de la edificabilidad propuesto (Art. 27, 5 de la Ley 2/2.006) al Ayuntamiento de Irura.

5.4.2. CONDICIONES DE USO

El uso pormenorizado de la Unidad es actividades económicas, admitiéndose los usos industriales de 1^a, 2^a y 3^a categorías y, los usos terciarios.

5.5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

La actuación de dotación habrá de acometerse con carácter inmediato una vez aprobado definitivamente el presente documento.

5.5.2. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

- . Se redactará, en su caso, un Estudio de Detalle.

5.5.3. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Actividades Económicas-Industrial: 1

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

El futuro proyecto de bidegorri se ajustará a las recomendaciones realizadas por el Manual para la vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006).

AMPLIACIÓN EUSKALFORGING

En función del Convenio firmado entre el Ayuntamiento y la empresa Euskal Forging, se posibilita a ésta la ampliación de sus aprovechamientos con objeto de dar continuidad a la línea de producción que suponen una ocupación en planta de 370,00m², desarrollada a continuación de las naves actuales y con la misma altura y características de las actuales.

Area 18.- Katategi Bailara		Indices de ruido		
		Ld dB(A)	Le dB(A)	Ln dB(A)
Tipo de área acústica	B.1. AAEE Urbano	75	75	65

B.1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Areas industriales)

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Introducción

De conformidad con lo dispuesto en el art. 31, 1, f) del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, se presenta la Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística 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 el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

Area 18 Katategi Bailara

Las nuevas actuaciones previstas son dos actuaciones de dotación, AD-18.2 y 18.3 (Art. 137 Ley 2/2.006), que tiene los siguientes rasgos:

- . Se propone una mayor edificabilidad ponderada en los solares afectados.
- . Se prevé el levantamiento de las correspondientes cargas dotacionales.

Los ingresos previstos para el Ayuntamiento de Irura por las citadas actuaciones son como siguen:

1.- Ingresos en concepto de cesión de la edificabilidad (15% sobre el incremento) correspondiente al Ayuntamiento de Irura, según el art. 27 de la Ley 2/2.006:

a. Parcela Angulas Aginaga (AD-18.2)

Precio venta: 1.100 €/m² (t) construido

Coste: 400 €/ m² (t), incrementado en un 20%, para gastos generales y beneficio industrial.

Coeficiente K: 1, 4

Aplicando la fórmula del R.D. 1492/2.011:

VSU: $1.100/1, 4 - (400 + 20\%)$: 305, 71 €/ m² (t)

Incremento de edificabilidad propuesto: 2.654,42 m² (t)

15% cesión: 2.654,42 m² (t) x 0, 15: 398,16 m² (t)

Resultado: 398,16 m² (t) x 305, 71 €/ m² (t): 121.721,49 €

b. Parcela Guibe (AD-18.3)

Precio venta: 1.100 €/m² (t) construido

Coste: 400 €/m² (t), incrementado en un 20%, para gastos generales y beneficio industrial.

Coefficiente K: 1, 4

Aplicando la fórmula del R.D. 1492/2.011:

VSU: $1.100/1, 4 - (400 + 20\%)$: 305, 71 €/m² (t)

Incremento de edificabilidad propuesto: 1.400 m² (t)

15% cesión: 1.400 m² (t) x 0, 15: 210 m² (t)

Resultado: 210 m² (t) x 305, 71 €/m² (t): 64.199, 10 €

2.- Ingresos previstos por compensación en metálico por levantamiento de carga dotacional:

a. Parcela Angulas Aginaga (AD-18.2)

Carga dotacional a levantar: 423, 42 m² de superficie de suelo destinado a espacios verdes.

Dicha superficie será valorada conforme a lo establecido en el art. 5, 5 del Decreto 123/2.012, y la cantidad será destinada a la adquisición por parte del Ayuntamiento de Irura de dicha superficie en suelo urbano y su posterior urbanización destinado a un uso de suelo verde o espacio libre.

b. Parcela Guibe (AD-18.3)

Carga dotacional a levantar: 697, 54 m² de superficie de suelo destinado a espacios verdes.

Dicha superficie será valorada conforme a lo establecido en el art. 5, 5 del Decreto 123/2.012, y la cantidad será destinada a la adquisición por parte del Ayuntamiento de Irura de dicha superficie en suelo urbano y su posterior urbanización destinado a un uso de suelo verde o espacio libre.

3.- Ingresos previstos en concepto de Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO):

Previa a la obtención de la correspondiente Licencia de Obras, los promotores de las mismas habrán de abonar al Ayuntamiento de Irura el 5% del presupuesto de ejecución de las obras en concepto de Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

Los ingresos estimados son los siguientes:

a. Parcela Angulas Aginaga (AD-18.2)

Coste: 400 €/ m²

Superficie a edificar: 2.654,42 m²

Coste ejecución: 2.654,42 m² x 400 €/ m²: 1.061.768,00 €

ICIO: 560.000, 00 € x 5%: **28.000,00 €**

b. Parcela Guibe (AD-18.3)

Coste: 400 €/ m²

Superficie a edificar: 1.400, 00 m²

Coste ejecución: 1.400, 00 m² x 400 €/ m²: 560.000, 00 €

ICIO: 560.000, 00 € x 5%: **28.000, 00 €**

4.- Ingresos previstos en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI):

Una vez edificadas las nuevas instalaciones, habiéndose inscrito en el Registro de la Propiedad la Obra Nueva realizada y dada de alta la misma en el Catastro Urbano, se procederá a una nueva valoración catastral del inmueble, cuyo incremento de valor tendrá su correspondiente reflejo en los futuros pagos del Impuesto de bienes Inmuebles.

Finalmente, cabe señalar que los diferentes servicios se encuentran ya implantados a pie de parcela, por lo que su impacto en la Hacienda Pública es nulo en cuanto a futuros gastos previstos, por lo que ambas actuaciones suponen un claro beneficio para las arcas municipales.

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES MAXIMOS Y MINIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA - CUMPLIMIENTO DEL CRECIMIENTO EN NUMERO DE VIVIENDAS SEÑALADAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Cumplimiento de estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 77, 5 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, únicamente en áreas de Suelo Urbano no consolidado y en Sectores de Suelo Urbanizable cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área o sector.

Encontrándonos ante dos nuevas actuaciones de dotación no procede justificar estándares de edificabilidad urbanística de ningún tipo.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

1.- Introducción

El presente estudio de viabilidad económico – financiero contiene las determinaciones para conocer la viabilidad de las propuestas urbanísticas planteadas, en cumplimiento del artículo 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

El desarrollo y la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas requerirán de inversiones privadas que permitan su materialización.

Para eso, es necesario que esas propuestas, consideradas desde la perspectiva de, por un lado, su contenido y sus condicionantes materiales, y, por otro, los criterios de ejecución de las mismas, sean realizables y financiables, o, en otras palabras, viables.

Conforme a lo indicado, el análisis y la justificación de dicha viabilidad constituye el cometido de este documento.

Tal y como viene reflejado en el documento Memoria del presente proyecto, las modificaciones que se proponen en el vigente Plan General de Ordenación Urbana van destinadas a plantear dos nuevas actuaciones de dotación (Art. 137 de la Ley del Suelo) en suelo urbano sito en el Area 18 Katategi Bailara.

En cuanto a las modificaciones proyectadas en los diferentes ámbitos afectados se ha de señalar que el presente estudio parte de la edificabilidad proyectada a la cual se le aplicará el valor del suelo correspondiente determinado por el método residual estático para aquel tipo de edificaciones, sea cual sea su uso, de venta en el mercado libre.

Valor de repercusión de suelo.

El suelo urbanizado se ha valorado de conformidad con lo dispuesto en los arts. 6, 21, 22 y 27 del R.D. 1.492/2.011, de 24 de Octubre, Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Así, de conformidad con lo establecido en el Art. 22, 1 del citado Texto Legal, el valor del suelo urbanizado no edificado se obtiene según la siguiente expresión:

VS: $E_i \cdot VRS_i$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Este último valor se obtiene a partir del método residual estático de acuerdo a la siguiente expresión (Art. 22, 2):

VRS: $V_v/K-V_c$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para los ámbitos afectados, el coeficiente K aplicado se ajusta al criterio general del valor 1, 40.

AD-18.2. Parcela Angulas Aginaga

La actuación prevista consiste en una actuación de dotación (Art. 137 de la Ley del Suelo), con un incremento de la edificabilidad ponderada sobre la previamente existente en el solar, por lo que a la hora de evaluar costes y valores en venta de los productos terminados, se

excluye cualquier coste de urbanización. No se incluyen en el presente supuesto, hasta en tanto no se disponga mayor detalle, los costes del levantamiento de las cargas dotacionales existentes.

Considerando:

Vv: 1.100, 00 €/ m² (t)

Coste edificación; 400 €/ m² (t)

Gastos: 20% sobre costes

VRSU: 1.100, 00/1, 40- 460, 00: 305, 71 €/ m² (t)

Lo que multiplicado por la edificabilidad nueva prevista nos da el valor total del suelo urbanizado.

2.654,42 m² (t) x 305, 71 €/ m² (t): **811.482,74 €**

AD-18.3. Parcela Guibe

La actuación prevista consiste en una actuación de dotación (Art. 137 de la Ley del Suelo), con un incremento de la edificabilidad ponderada sobre la previamente existente en el solar, por lo que a la hora de evaluar costes y valores en venta de los productos terminados, se excluye cualquier coste de urbanización. No se incluyen en el presente supuesto, hasta en tanto no se disponga mayor detalle, los costes del levantamiento de las cargas dotacionales existentes.

Considerando:

Vv: 1.100, 00 €/ m² (t)

Coste edificación; 400 €/ m² (t)

Gastos: 20% sobre costes

VRSU: 1.100, 00/1, 40- 460, 00: 305, 71 €/ m² (t)

Lo que multiplicado por la edificabilidad nueva prevista nos da el valor total del suelo urbanizado.

1.400, 00 m² (t) x 305, 71 €/ m² (t): **427.994, 00 €**

2.- Los coeficientes de ponderación de usos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo "56.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el contexto de la ordenación urbanística pormenorizada deben establecerse, entre otras determinaciones, los coeficientes de ponderación de los distintos usos proyectados.

En el presente caso, se establece un único coeficiente de valor 1, dado que nos encontramos ante dos actuaciones con igual uso (Actividades económicas).

3.- Viabilidad del documento de modificación.

Conforme a lo indicado, la valoración económica expuesta en los apartados anteriores no constituye sino el inicio de un análisis de esa naturaleza, que en las fases posteriores del proceso urbanístico deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más precisa y rigurosa atención. Sin perjuicio de todo lo que acaba de ser expuesto, se considera que las nuevas actuaciones previstas son viables desde el punto de vista económico.

Irura, Septiembre de 2.015.

Fdo. Iñaki Echeverría Izaguirre

(Arquitecto)

Fdo. Aitor Gabilondo Ruiz

(Abogado)