



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE ORDIZIA (GIPUZKOA),
A.I.U.1 5 "TXINDOKI"

Febrero 2001

DOCUMENTO N° 1 .MEMORIA

INDICE

DOCUMENTO N°1 .MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO Y CONTENIDO
3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS
5. DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

ANEJO N°0 PLANO DE INFORMACIÓN

ANEJO N°1 CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1 997, DE 4 DE DICIEMBRE, PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

La Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Ordizia fueron aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral el 22 de junio de 1.999 y publicadas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 144 del 30 de Julio de 1.999.

En los elementos de las Normas correspondientes a la A.I.U.15 "TXINDOKI" se mantienen las características generales del área consolidando tanto la edificación como el uso industrial existentes, proponiéndose la ocupación de las parcelas vacantes. Por ello se delimitan tres unidades de ejecución (U.E.15.1,U.E.15.2,U.E.15.3) a desarrollar por el sistema de compensación.

Actualmente la sociedad Cooperativa ORKLI esta ubicada dentro del ámbito de la A.I.U.15 y ha adquirido la totalidad del suelo privado de la unidad de ejecución 15.3, ocupada por una chatarrería, limítrofe con la finca donde se encuentran las actuales instalaciones industriales, para poder ampliar las mismas.

Históricamente en el año 1973 la Cooperativa COPRECI, S. Coop., con domicilio en Aretxabaleta (Gipuzkoa) y dedicada a la fabricación de componentes de precisión para electrodomésticos, construyó una nueva planta, en el polígono industrial nº 12, de Ordizia sobre una parcela situada entre la carretera a Zaldibia y en la margen izquierda del río Amundarain.

Para complementar dichos suelos adquirió, en el municipio de Arama, terrenos situados frente a los mismos, en la otra margen del río. El conjunto de ambas parcelas han sido objeto en el tiempo de diversos estudios de ordenación, pudiéndose citar entre otros el "Plan Parcial de Ordenación de unos terrenos en el término municipal de Arama, como ampliación del polígono nº 12 de Villafranca de Ordizia (1975), Planes que por diversos motivos no se ejecutaron.

Posteriormente, la cooperativa se constituyó bajo la denominación actual de ORKLI, S. Coop., independizándose de COPRECI, 5. Coop., manteniéndose dentro del Grupo Cooperativo Mondragón.

Actualmente (sin considerar la compra mencionada) el Polígono industrial de ORKLI, 5. Coop., está compuesto por dos parcelas de uso industrial situadas respectivamente en los municipios de Ordizia y Arama, que forma una única unidad de gestión a pesar de estar en dos municipios, ya que realmente funcionan como un único polígono por tener el mismo acceso desde la carretera de Zaldibia a Ordizia, por estar comunicados por un puente privado que cruza el río Amundarain y disponer de un sistema de instalaciones centralizadas de donde se suministra energía eléctrica, agua, teléfonos, etc.

Por otro lado este carácter unitario lo establecía el propio acuerdo del Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral en su sesión celebrada el 2 de junio de 1992 por el que se aprobaba definitivamente las NN.SS. del Planeamiento de Arama.

Urbanísticamente tanto los suelos situados en el municipio de Arama (Área I.1) como los situados en el municipio de Ordizia (A.I.U. 15 del polígono Txindoki) están clasificados como suelos industriales de uso industrial por sus respectivas Normas Subsidiarias.

En la UE."15.3" de las NN.SS. de Ordizia vigentes se contemplo un aprovechamiento edificatorio de 3.000 m²(t). Aprovechamiento insuficiente para cubrir las necesidades de ampliación derivadas de los planes empresariales de ORKLI, 5. Coop. Planes que son vitales para poder asegurar la posición de esta empresa en el mercado. Por lo que se han mantenido conversaciones con el Ayuntamiento que tendrán su reflejo en el oportuno convenio urbanístico.

Por decreto de Alcaldía del 31 de Mayo de 2000 se sometió al tramite de información publica el Avance de la Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal A.U.I.15 "P° Txindoki", durante el mismo únicamente se presento un escrito de sugerencias suscrito por ORKLI S.Coop.

El Ayuntamiento Pleno el 30 de Noviembre de2000, tomo el acuerdo de aprobar inicialmente la Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal A.U.I.15 "P° Txindoki" con una serie de modificaciones y puntualizaciones por lo que se redacta el presente documento de acuerdo con las mismas.

2. OBJETO Y CONTENIDO

Tal y como se define en el propio título del trabajo, el objetivo fundamental del mismo, es Modificar los elementos y determinaciones actuales de las Normas Subsidiarias para los terrenos incluidos en el ámbito del A.I.U. 15 Polígono Txindoki para poder dar respuestas a las necesidades de ampliación de Orkli, S. Coop. derivadas de las necesidades de instalar nuevas líneas productivas.

El contenido de la misma es necesario para la creación un único ámbito de gestión, una vez desarrollada la UE."15.3" y agrupada la finca resultante con la actualmente consolidada, que englobe la totalidad de los suelos que son propiedad de Orkli, S. Coop. de forma que conservando los sistemas previstos por el planeamiento de Ordizia (vial de Arama, aparcamientos públicos, paseo en borde de río, etc) se puedan ampliar las edificaciones actuales adosando a las mismas unas nuevas construcciones con las mismas tipologías en cuanto a plantas, modulaciones, alturas, etc tanto del pabellón como de oficinas.

AMPLIACIÓN PREVISTA

- **Pabellones Industriales:**

P. Baja	2.090 m ²
P.1 ^a	<u>2.090 m²</u>
TOTAL	4.180m ²

- **Edificio administrativo:**

P. Baja	525 m ²
P.1 ^a + entreplanta	<u>1.108 m²</u>
TOTAL	1.633m ²

- **Sótano:**

TOTAL	2.485m ²
-------	---------------------

El sótano se utilizara para cimentaciones especiales, canalizaciones, y otros usos auxiliares (almacenamiento, garajes, vestuarios, etc.) del uso principal asignado a la parcela, prohibiéndose en ellos toda actividad que conlleve la estancia prolongada de personas.

En cuanto al estándar legal de aparcamientos, se resolverían tanto en el aparcamiento publico anejo a la carretera a Arama como dentro del complejo industrial de ORKLI, S. Coop., que forma de hecho una única unidad de gestión con las propiedades situadas en el A.I.U.15 del municipio de Ordizia y en el Área I-1 del municipio de Arama, cuyas normas permiten construir un edificio de aparcamientos (caso en el que resultara necesario).

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En el presente documento se propone la ampliación del ámbito de la UE."15.3" a cuenta de la finca consolidada por las edificaciones de ORKLI, S. Coop. de forma que en la misma se puedan construir las edificaciones e instalaciones requeridas para solucionar las ampliaciones que ORKLI, S. Coop., necesita para cumplir sus objetivos y fines empresariales.

Así mismo se propone el aumento del aprovechamiento urbanístico previsto en las fichas características de las Normas para la UE. "15.3". Una vez desarrollada totalmente esta, se pueda agrupar la finca resultante tras el proceso urbanístico con la actualmente consolidada de forma que se cree una única unidad de gestión.

Las ampliaciones previstas se realizaran como dando continuidad a los edificios actuales, tanto industriales como administrativos, por lo que mantendrá la tipología existente, alturas, luces, fachadas, etc.

Disminución del ámbito de expropiación del A.E.15.4 en la superficie afectada por la ampliación de la Unidad de Ejecución UE. "15.3."

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Los objetivos anteriormente descritos y las manifestaciones realizadas en el apartado de antecedentes de esta memoria, justifican a nuestro entender sobradamente la conveniencia y oportunidad de la presente modificación que constituye el primer paso para la creación de una única Unidad de Gestión que incluya todos los suelos propiedad de ORKLI, S. Coop. y que permita la realización de las ampliaciones que esta empresa necesita.

Desde su constitución ORKLI, S. Coop. para poder cumplir en cada momento con unos Planes Empresariales cada vez más ambiciosos, que le han permitido conseguir y mantener su actual posición en el mercado, se ha visto obligada a acometer diversas modificaciones de sus procesos productivos, lo que le ha llevado a realizar una serie de ampliaciones.

Actualmente la cooperativa para cumplir sus objetivo empresariales se propone ampliar a corto plazo la cifra de ventas de grupos y termopares en un 60% para lo que necesita instalar nuevas líneas automáticas de producción, pasando de las 6 líneas actuales a 10 líneas. Para dar cabida a estas instalaciones necesita disponer de nuevas superficies en Ordizia, tanto en pabellón industrial, donde propiamente se instalarían las máquinas, como de edificio de oficinas para cubrir las nuevas necesidades de administración, I+D, etc.

Así mismo se necesitarían ampliar los sótanos destinados a cimentaciones especiales, túneles de instalaciones, y otros usos auxiliares del uso principal prohibiéndose en ella toda actividad que conlleve la estancia prolongada de personas.

Para poder llegar a las previsiones que aseguraría la viabilidad en el tiempo de ORKLI, S. Coop. se necesita disponer de nuevas edificaciones que actualmente no podrían materializarse con las determinaciones y requisitos que contemplan las Normas. Así mismo la capacidad económica y financiera de la empresa ORKLI, S. Coop., que pertenece al grupo MCC, aseguran la realización de la urbanización que contempla el planeamiento.

5. DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

La presente modificación puntual de elementos de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Ordizia, referente a la A.I.U.15 "TXINDOKI" está integrada por los siguientes documentos:

MEMORIA

NORMAS PARTICULARES PARA LAS A.I.U.

- Normas Particulares para el A.I.U.15 "Pº TXINDOKI". Vigente.
- Normas Particulares para el A.I.U.15 "Pº TXINDOKI". Modificada.

PLANO DE INFORMACIÓN

- Plano Topográfico del Termino Municipal. Toponimia (Situación)

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1 997, DE 4 DE DICIEMBRE, PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

PLANOS VIGENTES

- 1a- Condiciones de Gestión del A.I.U.15 "Pº Txindoki"
- 1 b- Condiciones de Gestión del A.I.U.15 "Pº Txindoki"
- 2a- Condiciones de Edificación del A.I.U.15 "Pº Txindoki"
- 2b- Condiciones de Edificación del A.I.U.15 "Pº Txindoki"
- 2c- Condiciones de Edificación del A.I.U.15 "Pº Txindoki"
- II.3- Sistemas Generales: Red Viana, Espacios Libres y Equipamiento comunitario
- II.4- Clasificación del Suelo. Delimitación de Áreas de Intervención Urbanística
- II.5- Zonificación Global
- II.6- Zonificación Pormenorizada
- II.7- Condiciones de Desarrollo, Gestión Urbanística y Ejecución
- II.8- Condiciones de Edificación, Dominio y Uso. Alineaciones y Rasantes

PLANOS MODIFICADOS

- 1a- Condiciones de Gestión del A.I.U.15 "Pº Txindoki"
- 1b- Condiciones de Gestión del A.I.U.15 "Pº Txindoki"
- 2a- Condiciones de Edificación del A.I.U.15 "Pº Txindoki"
- 2b- Condiciones de Edificación del A.I.U.15 "Pº Txindoki"
- 2c- Condiciones de Edificación del A.I.U.15 "Pº Txindoki"
- II.3- Sistemas Generales: Red Viana, Espacios Libres y Equipamiento comunitario
- II.4- Clasificación del Suelo. Delimitación de Áreas de Intervención Urbanística
- II.5- Zonificación Global
- II.6- Zonificación Pormenorizada
- II.7- Condiciones de Desarrollo, Gestión Urbanística y Ejecución
- II.8- Condiciones de Edificación, Dominio y Uso. Alineaciones y Rasantes

Por otro lado, debemos indicar que el presente documento tiene únicamente la extensión necesaria para permitir la tramitación administrativa y la aprobación en su caso de las modificaciones propuestas en relación con el A.I.U.15 "Pº TXINDOKI" y no se incluye en el mismo un refundido de las Normas Subsidiarias de Ordizia por entender que el mismo debe realizarse en forma conjunta y englobando todas las modificaciones a las NN.SS. que estén actualmente aprobadas o en trámite para su aprobación.

Por consiguiente otros documentos de las NN.SS. pueden verse modificados aún cuando no se recojan expresamente en el presente, por ser objeto del propio Texto Refundido que se deberá redactar en su día.

Febrero de 2001