



**Espedientea: 3HI-008/22-P05-A**

**ORDIZIA**

**Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala, Txindoki Poligonoko 15. HIEko 15.6 EUari dagokiona.**

**Expediente: 3HI-008/22-P05-A**

**ORDIZIA**

**Modificación puntual de las Normas Subsidiarias relativa a la U.E.15.6 del A.I.U.15 Polígono Txindoki.**

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLAN-GINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak apirilaren 6an izandako 2/2022 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 2/2022 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 6 de abril se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

**I.** Ordiziako udalerriko “Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala, Txindoki Poligonoko 15. HIEko 15.6 EUari dagokiona” espedienteari buruzko txostena ematea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzeari dagokionez, eta honako hauetara egokitzeari dagokionez: Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legearen lurralde-antolamenduko tresnak; eta Euskal Autonomia Erkidegoko erakunde erkideen eta lurralde historikoetako foru erakundeen arteko harremanen gaineko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitako alderdiak. Honela baloratzen da:

**I.** Informar al expediente de “Modificación puntual de las Normas Subsidiarias relativa a la U.E.15.6 del A.I.U.15 Polígono Txindoki” en el municipio de Ordizia, en lo que respecta al cumplimiento de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, a su adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos, en los siguientes términos:

a) Espedientearen aldeko txostena egitea, lurzoruaria birdentsifikatzea eta lurraldea hobeto aprobetxatzea dakarrelako.

a) Informar favorablemente el expediente en cuanto conlleva un ejercicio de redensificación del suelo y un mejor aprovechamiento del territorio.

b) Hala ere, espedientea hobetu egin behar da, eraikigarritasunaren gehikuntza zehaztuz eta Ibaiak eta Errekak Antolatzeako LPSeo ubideatzeratzeak jasoz, arau partikularrean eta dokumentazio grafikoan.

b) No obstante, debe mejorarse el expediente con una definición precisa del incremento de edificabilidad y la fijación de los retiros del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos en la Norma Particular y documentación gráfica.

**II.** Kontuan hartzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen bigarren xedapen iragankorrean, hirigintza-antolamenduko planeta bestelako tresnen indarraldiari eta egokitzapenari buruzkoan, ezarritakoa, eta lege hori aldatzen duen 2/2014 Legean ezarritakoa betetzeko, hiri-antolamendua egokitu egin beharko dela aipatutako legeen zehaztapenetara.

**II.** Tener en consideración que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo relativa a la Vigencia y adaptación de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, y de la Ley 2/2014 que la modifica, el planeamiento municipal debe ser adaptado a las determinaciones de las Leyes mencionadas.



III. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hau egindako txostena bidaltzea: URA-Uraren Euskal Agentzia (I. eranskina), ziurtagiri honi erantsita doa.”

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

III. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente el informe emitido por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo I), que se acompaña a la presente certificación.”

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



Sinadura elektronikoa:

Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA

SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

## PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDIZIA (GIPUZKOA) RELATIVA A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 15.6. DEL AIU “15 Pº TXINDOKI”

N/ Ref.: IAU-2022-0076

S/Ref.: 3HI-008/22-P05-A

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 25 de febrero de 2022 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del municipio señalada en el encabezado.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a la competencia sectorial de la Agencia Vasca del Agua-URA.

Como antecedente, se señala que, desde esta Agencia, se han emitido varios informes relativos a este expediente:

- Informe remitido al Ayuntamiento en relación con la primera aprobación inicial de la citada modificación, de julio de 2018 (IAU-2017-0260)
- Informe remitido al Órgano Ambiental (Dirección de Administración Ambiental de Gobierno Vasco) en relación con la primera fase de consulta en el trámite ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, de junio de 2018 (IAU-2018-0134).
- Informe remitido al Ayuntamiento relativo a la segunda aprobación inicial, de enero de 2020 (IAU-2019-0011).
- Informe remitido al Ayuntamiento en la segunda fase de consulta en el trámite ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, de noviembre de 2020 (IAU-2020-0225).

Por su parte, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico a emitido dos informes en el trámite urbanístico, uno, a la primera aprobación inicial en julio de 2018, y un segundo, de tipo complementario, relativo a la segunda aprobación inicial, de enero de 2020 (ambos con referencia: ICA/20/2017/0045). Así como un último informe, en la segunda fase de consulta al último trámite ambiental señalado, de junio de 2021, en el que se reiteraba en las cuestiones señaladas en los informes precedentes. Todos estos informes se remitieron por parte de URA al Ayuntamiento.

La documentación presentada en el presente trámite es, en lo sustancial, la misma que la analizada para la redacción del informe a la segunda aprobación inicial y en la segunda fase



Nam izenez gero, J0D0Z-T3JS0-593T bilagailua erabiltza, dokumentu hau egiazkoa dela ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T3JS0-593T en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua  
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)  
T: 945 01 17 00 [www.uragentzia.eus](http://www.uragentzia.eus)



de consulta en el trámite ambiental. En ambos trámites la documentación es de octubre de 2018 y contiene tanto la Memoria de la Modificación Puntual como el Estudio Ambiental Estratégico, así como información cartográfica.

En el presente trámite se ha incluido una variada lista de documentos relacionados con la tramitación administrativa, entre los que se encuentran los informes emitidos por esta Agencia y por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, así como un documento, de julio de 2020, que es un *Resumen de la integración de los aspectos ambientales del EAE y documentación complementaria*, redactado por geotech y LKS.

## 2. ÁMBITO Y OBJETO

El **objetivo** fundamental de la modificación es permitir la ampliación de la empresa Orkli S. Coop., en continuidad con sus actuales instalaciones, en una nueva unidad de ejecución “15.6.”, ubicada en el suelo urbano industrial consolidado del A.I.U. 15 TXINDOKI, de manera que se da respuesta al Convenio Urbanístico acordado entre el Ayuntamiento y la empresa en abril de 2017. Se propone la ordenación estructural y pormenorizada del ámbito y se posibilita la agrupación de las fincas con la preexistente para crear un único complejo industrial perteneciente a Orkli S. Coop.

La nueva UE 15.6. ocupa una superficie de 7.951 m<sup>2</sup> en un espacio actualmente dedicado a aparcamiento provisional entre dos pabellones pertenecientes a la denominada “unidad funcional” de Orkli en Ordizia.

En la modificación propuesta se plantea una única parcela edificable, se traslada hacia el oeste el eje del vial que comunica las instalaciones de Orkli, ubicadas en Ordizia, con las situadas en Arama, unos 60 m hacia el oeste, para dejar sitio a la construcción de un nuevo edificio, y, junto a este vial, se reponen los aparcamientos actualmente existentes creándose amplias aceras.

Se plantean dos alternativas (además del mantenimiento del ámbito en su estado actual) que incluyen como punto de partida la recuperación de la margen del río en la zona de Servidumbre del Dominio Público Hidráulico (DPH). Entre ambas se apuesta por la alternativa 2 ya que es la que mejor responde a las necesidades funcionales de la empresa promotora al situar la nueva edificación junto a la planta productiva actual.

El planteamiento también incluye un Estudio Hidráulico realizado por LKS, de octubre de 2018, que trata de dar respuesta a los informes emitidos tanto por esta Agencia como por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico a la primera aprobación inicial.

Al respecto, se detallan las cotas del nuevo paseo, aproximadamente 142 m.s.n.m., para conectar a nivel rodado y peatonal la carretera de Ordizia y el puente sobre el río Amundarain.

Por tanto, el **ámbito de la modificación** se ubica en la margen izquierda del río Zaldibia o Amundarain, afluente del Oria, en el ámbito de gestión de las Cuencas Intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.



### 3. CONSIDERACIONES

Los sucesivos informes emitidos por esta Agencia y por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, en los trámites tanto urbanísticos como ambientales citados en los antecedentes, han supuesto modificaciones en la ordenación que han incluido un tratamiento más amable en la margen izquierda del río colindante al ámbito de la modificación y han tenido en cuenta aspectos ambientales, así como el riesgo de Inundabilidad existente.

Así, se resumen a continuación los aspectos más importantes que han sido comentados en los informes precedentes:

1. El diseño de la alternativa elegida incorpora la implantación de un talud tendido revegetado tras el derribo parcial del encauzamiento existente, en una franja de unos 80 m (según la documentación gráfica aportada), con especies autóctonas a modo de pantalla vegetal entre el paseo proyectado y el río. Según la documentación gráfica el nuevo talud ocuparía unos 5 m de anchura en planta y a continuación se ha diseñado el paseo peatonal cuya anchura se sitúa entre 3,5 y 5 m.

Por lo tanto, y tras el planteamiento de esta propuesta, **la valoración que ha hecho esta Agencia es favorable** dado que supone en la práctica la recuperación de la zona de servidumbre a unas condiciones más naturales, de manera que la nueva franja de vegetación pueda servir para la protección del ecosistema fluvial y del DPH (aunque sea solo en una reducida extensión de margen). Se reduce sensiblemente en esta zona el muro vertical y el paseo de ribera se diseña a continuación del talud.

2. Esta Agencia realizó un análisis del Estudio Hidráulico presentado concluyendo que dicho estudio caracteriza correctamente tanto el estado actual como el futuro tras la ejecución de las actuaciones previstas. Dichas actuaciones consisten básicamente en el derribo parcial del muro de encauzamiento y la creación de un talud tendido (1/1), así como la realización de rellenos hasta la cota 142 m.s.n.m. y la construcción del nuevo pabellón.

Según la modelización hidráulica, el conjunto de estas actuaciones supone una reducción del calado de hasta 15 cm (para Q500) en el ámbito de la modificación urbanística como consecuencia del aumento de la sección hidráulica (demolición parcial del muro). Así mismo, se produce una pequeña sobreelevación estimada entre 5 y 9 cm en la zona situada aguas arriba del puente.

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia considera que **las actuaciones previstas en la modificación urbanística resultan compatibles con lo dispuesto tanto en la normativa del Plan Hidrológico** (art. 40.4.e), como en **el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV** (epígrafe E.2.4), dado que los rellenos previstos no suponen una reducción significativa de la capacidad de desagüe, y no se produce un agravamiento de la inundabilidad y del riesgo preexistente en el entorno.

Además, con la solución propuesta se reduce significativamente la altura del encauzamiento existente lo cual constituye una clara mejora respecto de la situación



actual. Finalmente, se valora que se trata de **actuaciones** que se consideran **compatibles con las contempladas para este ARPSI en el vigente PGRI**.

3. En relación con los retiros al río y en base a la documentación aportada (plano 2.b *Condicionantes de edificación* y plano 4a.- *sección río Amundarain, estado proyectado*), el límite de la parcela edificable (bajo rasante) se sitúa a 12 m del borde de la cabecera del nuevo talud del cauce.

Teniendo en cuenta lo anterior, se interpreta que el vuelo en plantas altas de 3,5 metros citado quedaría contenido en la franja de 6 metros de anchura entre las alineaciones bajo y sobre rasante. De este modo, se respeta el retiro establecido en el PTS, tal y como se recoge en el texto de las normas urbanísticas.

4. Respecto a las necesidades de abastecimiento y saneamiento, se aporta informe de Gipuzkoako Urak, fechado en noviembre de 2018, que señala que **existe suficiencia de infraestructura hidráulica y de saneamiento** para amparar las necesidades descritas en la solicitud de referencia. Por su parte, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico ha señalado que la empresa cuenta con concesión para usos industriales y que existe conducción de saneamiento de los vertidos al interceptor general.
5. Por último, se ha podido comprobar que, en las condiciones de gestión del ámbito citadas en la documentación modificada, se incluyen las medidas respecto al riesgo de Inundabilidad existente que se señalaron por parte de esta Agencia. En concreto, se señala que *el Programa de Actuación Urbanizadora deberá contemplar medidas que garanticen la estanqueidad de las plantas bajo rasante para la avenida de 500 años y la definición de los respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Y se añade que el pronunciamiento favorable sobre estas cuestiones queda condicionado a la obtención de la correspondiente autorización administrativa de obras del Organismo de cuenca.*
6. En cuanto a las medidas de carácter ambiental señaladas en las normas urbanísticas modificadas, se indica que la ejecución urbanística del ámbito respetará las medidas correctoras, protectoras y compensatorias establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico.

Al respecto, dicho **EAE incluye medidas para la protección de la hidrología superficial y subterránea, que se consideran adecuadas** como la disposición de protocolos de actuación en el caso que se den vertidos accidentales, la habilitación de zonas para los cambios de aceite, la realización de analíticas para determinar si se cumplen las condiciones del vertido de las aguas a la red de saneamiento, o, en su defecto, la instalación de balsas de decantación para la gestión de dichas aguas por gestor autorizado, la realización del paseo previsto sin rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno, y, en la medida de lo posible, con pavimento permeable, debiéndose eliminar el cierre existente que ocupa en la actualidad la zona de servidumbre.



#### 4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la “*Modificación Puntual de las NNSS de Ordizia relativa a la U.E. 15.6 del A.I.U. 15 Pº Txindoki*”.

A modo de recordatorio, y como así aparece señalado en la documentación aportada, dado que las futuras obras se sitúan en zona de policía de cauces, se señala la necesidad de que se obtenga la correspondiente autorización administrativa en el Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Cantábrico, en este caso), a tramitar en esta Agencia.

#### 4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Aurrekoa kontuan hartuta, Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, **aldeko txostena** egitea proposatu du, “*Txindoki 15 HEA eremuko EU: 15.6ari buruzkoa Hiri Antolamenduko Ordiziako Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala*”-ri dagokionez.

Gogorarazteko, eta aurkeztutako dokumentazioan adierazten den bezala, etorkizuneko obrak ibilguak zaintzeko eremuan kokatzen direnez, adierazi nahi da beharrezkoa dela dagokion administrazio-baimena lortzea, Arroko Erakundearen (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa, kasu honetan), Agentzia honetan izapidetu beharrezkoa.

En Vitoria-Gasteiz a 29 de marzo de 2022

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Esther Bernedo Gómez (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)

José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)