

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
de las NN.SS. de PLANEAMIENTO de ETXEBARRIA**

**ANEJO:  
ALTERNATIVAS DE PLANIFICACIÓN CONSIDERADAS**

**"Área NEMAK"**

noviembre 2015

arquitecto  
Harald Asier VESTER AZCOAGA, orko, s.l.p.

abogado  
Juan DE LECEA AGUIRRE, exprogeslur s.l.

## **1. CRITERIOS RECTORES EN LAS ALTERNATIVAS DE PLANIFICACIÓN CONSIDERADAS.**

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Etxebarria, se redacta con el objetivo básico de adaptar sus determinaciones urbanísticas de modo que permitan cubrir las necesidades productivas de la empresa promotora de la modificación, mediante la ampliación de las plantas de producción o su nueva configuración, en virtud de las necesidades de producción y crecimiento futuro de la fábrica, que de forma inminente afectará a los procesos de fusión y mecanizado, que necesariamente tienen que estar ubicados en la misma planta.

A tal efecto, para materializar en planta el aprovechamiento que la vigente normativa urbanística atribuye a las parcelas propiedad de NEMAK SPAIN, S.L.U. en el Polígono 1 del Sector Industrial Galartza, deberá procurarse una mayor ocupación en planta, que permita satisfacer la ampliación necesaria de la empresa.

Para ello, mediante la presente modificación, se califican como industriales las actuales parcela privada de equipamiento social S1 y las parcelas de equipamiento público comercial C y social SG, con reubicación de espacios libres y zonas verdes y de las parcelas de equipamiento público C y SG, para sí, permitir la ampliación de las instalaciones de la fábrica hacia el Norte.

Para justificar la necesidad de NEMAK SPAIN, S.L.U. es preciso analizar tanto la actividad industrial que desarrolla la empresa y el proceso productivo utilizado, como el importante crecimiento que ha tenido su actividad en los últimos años y lo que ello ha significado desde el punto de vista de sus instalaciones; factores todos ellos que en conjunción van a determinar la necesidad de proceder a su ampliación.

Se trata de propiciar una fundamentada y razonada modificación puntual del texto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Etxebarria, en aras a crear una situación urbanística razonablemente posibilista en el sentido de desafectar la vialidad, aparcamientos, parcelas dotacionales y zonas verdes del Polígono 1, que no son susceptibles de cumplir con la finalidad para la que estaban destinadas, como tampoco lo es la ejecución de la vialidad pendiente de ejecutar, permitiendo la agrupación en una única manzana de todas las parcelas propiedad de NEMAK SPAIN, S.L.U. y aquellas superficies que van a ser objeto de permuta, posibilitando realizar una agrupación industrial dentro del mismo perímetro.

**Criterios:**

.- mantener, como se propone, el uso industrial de carácter privado dentro de los límites del actual Polígono I del Sector Industrial Galartza de Etxebarria,

.- trasladar los espacios libres, incrementándolos, a una ubicación que garantice una suficiente separación entre la zona residencial del casco urbano y la zona industrial Nemark,

.- la disposición de la parcela SC+SG de servicios sociales debe permitir un desarrollo posible y plausible de la misma en cualquier interés de la comunidad de Etxebarria (donde se encuentra ahora, en 18 años no se ha ejecutado).

.- no debe suponer ninguna interferencia con ninguna normativa sectorial ni de protección ambiental.

.- los traslados y/o permutas serán entre parcelas de uso y dominio público y/o propiedad de Nemark

## 2. ALTERNATIVAS

### 2.1. ALTERNATIVA 1 (ADOPTADA)

#### PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS.

##### (PLANO 1)

- garantiza para Etxebarria una amplia zona de SGEL que separará la zona residencial del casco de la zona industrial Nemark.

- la disposición de la parcela SC+SG de servicios sociales permitirá un desarrollo posible y plausible de la misma en cualquier interés de la comunidad de Etxebarria (donde se encontraba ahora, en 18 años no se ha ejecutado).

- no supone ninguna interferencia con ninguna normativa sectorial ni de protección ambiental.

### 2.2. ALTERNATIVA 2 (DESCARTADA)

##### (PLANO 2)

En esta alternativa la ubicación de la SC+SG no tiene acceso rodado y además se encuentra en la zona de flujo preferente y retorno de 500 años.

### 2.3. ALTERNATIVA 3 (DESCARTADA)

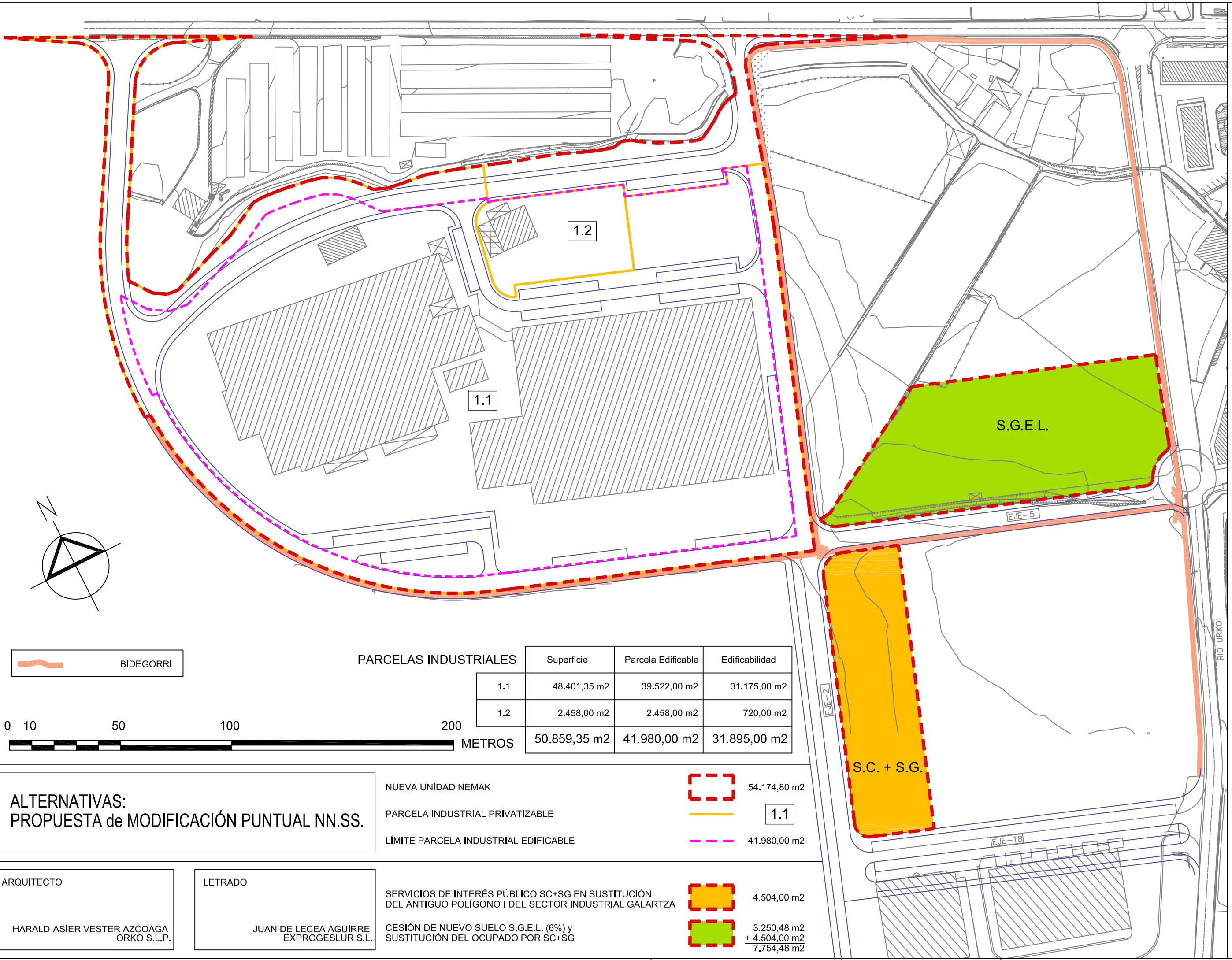
##### (PLANO 3)

La nueva posición de la parcela SC+SG no aporta nada, tiene los mismos problemas de ubicación que la posición actual, no tiene un horizonte de desarrollo previsible. Además de proponer edificación en una zona que se desea no se edifique para mantenerla como barrera verde entre casco residencial y área Nemark.

Etxebarria, a 30 de noviembre de 2015

  
Juan de Lecea Aguirre  
EXPROGESLUR, S.L.  
C.I.F.: B-95319505  
exprogeslur, s.l. 43  
exprogeslur  
Tel: 94 667 40 30  
Fax: 94 667 40 31  
exprogeslur.com  
Abogado

Harald Asier Vester Azcoaga  
ORKO, S.L.  
orko, s.l.p  
Arquitectos  

BIDEGORRI



PARCELAS INDUSTRIALES

	Superficie	Parcela Edificable	Edificabilidad
1.1	48.401,35 m <sup>2</sup>	39.522,00 m <sup>2</sup>	31.175,00 m <sup>2</sup>
1.2	2.458,00 m <sup>2</sup>	2.458,00 m <sup>2</sup>	720,00 m <sup>2</sup>
	50.859,35 m <sup>2</sup>	41.980,00 m <sup>2</sup>	31.895,00 m <sup>2</sup>

ALTERNATIVAS:  
PROPUESTA de MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS.

- NUEVA UNIDAD NEMAK   54.174,80 m<sup>2</sup>
- PARCELA INDUSTRIAL PRIVATIZABLE 1.1
- LÍMITE PARCELA INDUSTRIAL EDIFICABLE  41.980,00 m<sup>2</sup>

ARQUITECTO  
  
HARALD-ASIER VESTER AZCOAGA  
ORKO S.L.P.

LETRADO  
  
JUAN DE LECEA AGUIRRE  
EXPROGESLUR S.L.

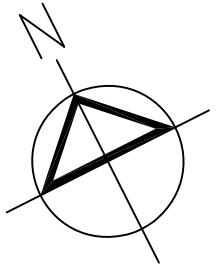
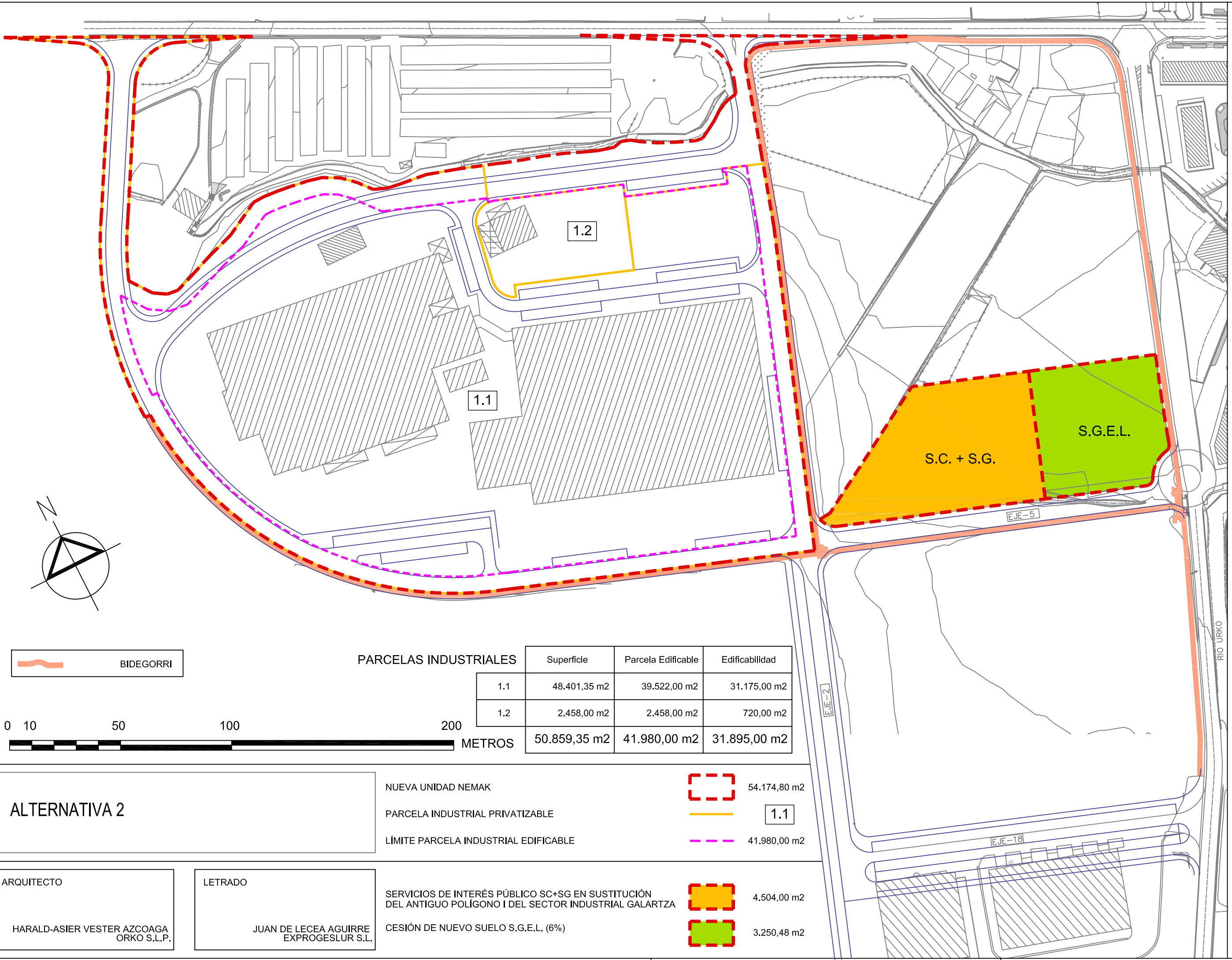
- SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SC+SG EN SUSTITUCIÓN DEL ANTIGUO POLÍGONO I DEL SECTOR INDUSTRIAL GALARTZA   4.504,00 m<sup>2</sup>
- CESIÓN DE NUEVO SUELO S.G.E.L. (6%) y SUSTITUCIÓN DEL OCUPADO POR SC+SG   3.250,48 m<sup>2</sup>  
+ 4.504,00 m<sup>2</sup>  
7.754,48 m<sup>2</sup>


MODIFICACIÓN PUNTUAL de las NORMAS SUBSIDIARIAS de ETXEBARRIA "ÁREA NEMAK"  
ETXEBARRIKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA PUNTUALA "NEMAK EREMUA"

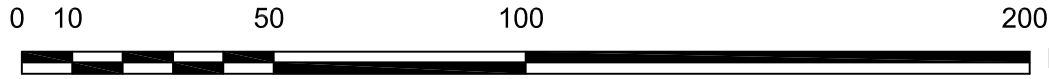
Nº PLANO  
**1**

E 1:1.500

NOVIEMBRE 2015






 BIDEGORRI





PARCELAS INDUSTRIALES			
	Superficie	Parcela Edificable	Edificabilidad
1.1	48.401,35 m <sup>2</sup>	39.522,00 m <sup>2</sup>	31.175,00 m <sup>2</sup>
1.2	2.458,00 m <sup>2</sup>	2.458,00 m <sup>2</sup>	720,00 m <sup>2</sup>
	50.859,35 m <sup>2</sup>	41.980,00 m <sup>2</sup>	31.895,00 m <sup>2</sup>

ALTERNATIVA 2

-  NUEVA UNIDAD NEMAK 54.174,80 m<sup>2</sup>
-  PARCELA INDUSTRIAL PRIVATIZABLE 1.1
-  LÍMITE PARCELA INDUSTRIAL EDIFICABLE 41.980,00 m<sup>2</sup>

ARQUITECTO  
HARALD-ASIER VESTER AZCOAGA  
ORKO S.L.P.

LETRADO  
JUAN DE LECEA AGUIRRE  
EXPROGESLUR S.L.

-  SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SC+SG EN SUSTITUCIÓN DEL ANTIGUO POLÍGONO I DEL SECTOR INDUSTRIAL GALARTZA 4.504,00 m<sup>2</sup>
-  CESIÓN DE NUEVO SUELO S.G.E.L. (6%) 3.250,48 m<sup>2</sup>

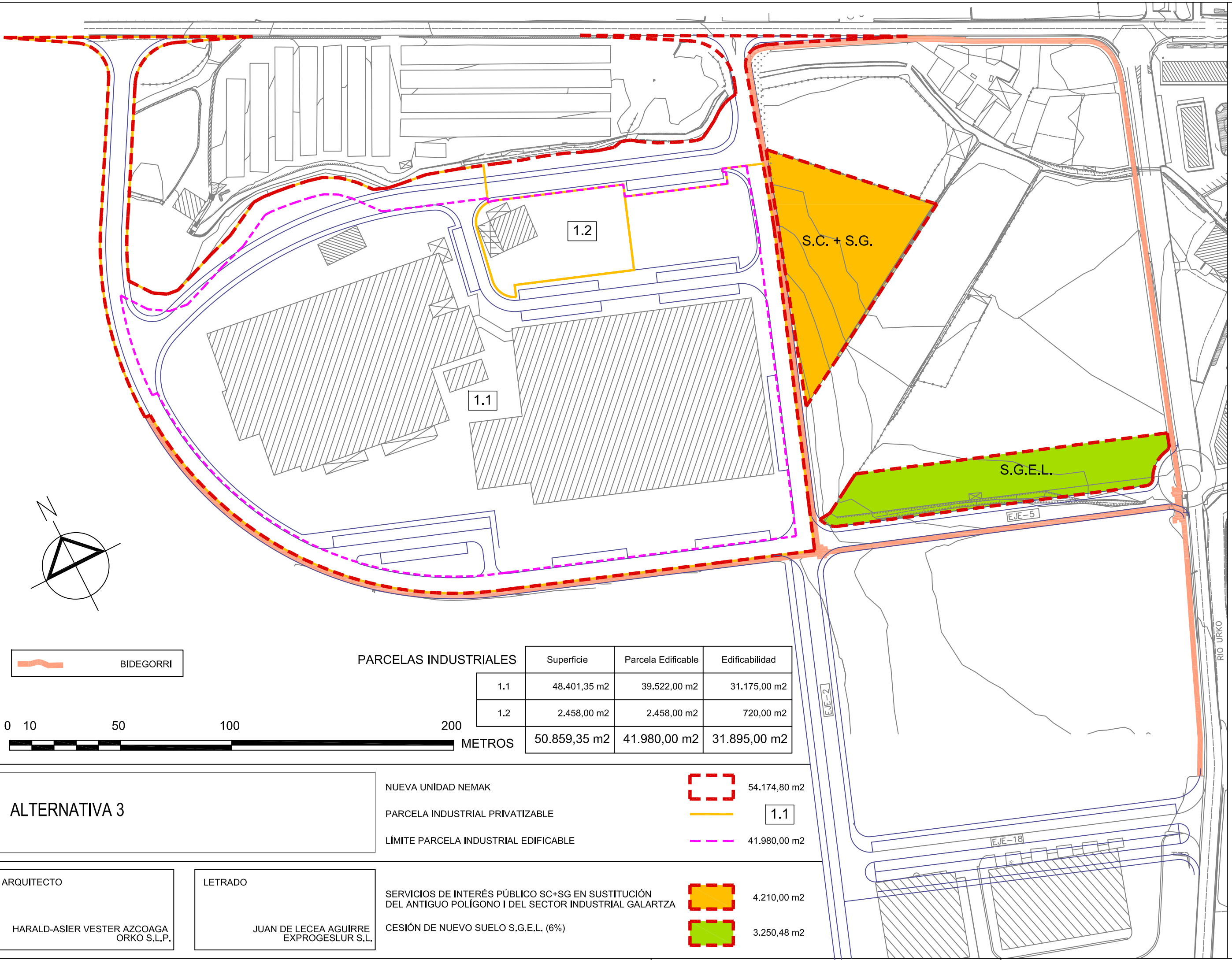
MODIFICACIÓN PUNTUAL de las NORMAS SUBSIDIARIAS de ETXEBARRIA "ÁREA NEMAK"  
ETXEBARRIKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA PUNTUALA "NEMAK EREMUA"

Nº PLANO  
**2**

E 1:1.500

NOVIEMBRE 2015





**MODIFICACIÓN PUNTUAL de las NORMAS SUBSIDIARIAS de ETXEBARRIA "ÁREA NEMAK"**  
**ETXEBARRIKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA PUNTUALA "NEMAK EREMUA"**

Nº PLANO  
**3**

E 1:1.500

NOVIEMBRE 2015

BIDEGORRI



PARCELAS INDUSTRIALES		Superficie	Parcela Edificable	Edificabilidad
1.1		48.401,35 m <sup>2</sup>	39.522,00 m <sup>2</sup>	31.175,00 m <sup>2</sup>
1.2		2.458,00 m <sup>2</sup>	2.458,00 m <sup>2</sup>	720,00 m <sup>2</sup>
		50.859,35 m <sup>2</sup>	41.980,00 m <sup>2</sup>	31.895,00 m <sup>2</sup>

<b>ALTERNATIVA 3</b>	NUEVA UNIDAD NEMAK		54.174,80 m <sup>2</sup>
	PARCELA INDUSTRIAL PRIVATIZABLE		1.1
	LÍMITE PARCELA INDUSTRIAL EDIFICABLE		41.980,00 m <sup>2</sup>

ARQUITECTO  
**HARALD-ASIER VESTER AZCOAGA ORKO S.L.P.**

LETRADO  
**JUAN DE LECEA AGUIRRE EXPROGESLUR S.L.**

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO SC+SG EN SUSTITUCIÓN DEL ANTIGUO POLÍGONO I DEL SECTOR INDUSTRIAL GALARTZA		4.210,00 m <sup>2</sup>
CESIÓN DE NUEVO SUELO S.G.E.L. (6%)		3.250,48 m <sup>2</sup>