

**INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO
DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO**

**OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN
GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA**

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

**INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL
PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS
CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO**

**OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA
OROKORRAREN LURRALDEAREN GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO
EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA**

INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO

OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO

1. OBJETO Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

Ley del Suelo del país Vasco 2/2006 de 30 de junio

Artículo 84. Formulación del planeamiento y de los instrumentos urbanísticos

- 1. Los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción del planeamiento y los restantes instrumentos urbanísticos, incluidos los de ejecución, y al efecto facilitarán los documentos y la información necesaria a los encargados de la misma, y, en todo caso, a las entidades locales, los órganos forales de los territorios históricos y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.**
- 2. Las administraciones medioambientales, en particular, deberán facilitar los elementos o condicionantes que deban tenerse en cuenta por el planeamiento.**
- 3. Los órganos de las administraciones públicas competentes para formular planes e instrumentos de ordenación y ejecución urbanística y sus correspondientes proyectos de urbanización y obras podrán efectuar en fincas particulares, con arreglo a la legislación de expropiación forzosa, las ocupaciones temporales necesarias para la redacción del plan, instrumento o proyecto de que se trate.**
- 4. En el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.**

Artículo 86. Estudios previos

- 1. Las administraciones y las entidades públicas interesadas podrán elaborar y aprobar estudios de carácter previo a la redacción de los planes urbanísticos o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto, con la finalidad de identificar la necesidad o procedencia de la realización de determinadas actuaciones urbanísticas, precisar su ámbito y características, identificar su carácter municipal o su incidencia o interés supramunicipal y definir los instrumentos más adecuados para su ordenación o su proyectación.**
- 2. La aprobación de los estudios previos sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan.**

El presente documento tiene como objeto dar respuesta a lo determinado en el artículo 86 de la Ley 2/2006 del 30 de junio, del suelo del País Vasco, en el sentido de que el presente, forme parte de los documentos señalados en el apartado primero del artículo mencionado y sirva de base para valorar la necesidad o procedencia de promover una revisión general o parcial del planeamiento general del municipio de Olaberria.

Su contenido, circunscrito a la recopilación de la documentación relativa al desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes, únicamente tendrá carácter administrativo interno y se estructura en base a los siguientes apartados:

- Antecedentes,
- Modificaciones del planeamiento y desarrollos pormenorizados.

**INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO
DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO**

**OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN
GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA**

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

- Marco legislativo vigente. Modificaciones legislativas desde la aprobación de las Normas Subsidiarias.
- Licencias concedidas en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias.
- Objetivos propuestos en las Normas Subsidiarias vigentes
- Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.
- Diagnóstico final

INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO

OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

2. ANTECEDENTES

2.1. MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO Y DESARROLLOS PORMENORIZADOS

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Olaberria, fueron aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa el día 13 de septiembre de 2005, tras un periodo de redacción y tramitación que dio inicio con la publicación del avance el día 21 de febrero de 2002. Es decir, ha transcurrido un periodo de casi 10 años desde que se vio la necesidad de elaborar un nuevo documento de planeamiento en Olaberria.

Dichas Normas Subsidiarias han sufrido una serie de modificaciones puntuales, con la finalidad de ajustar sus determinaciones a los requerimientos que la ordenación del territorio establecía en cada momento. Estas modificaciones son las siguientes:

- Modificación de las Normas Subsidiarias para la ordenación de nuevo suelo industrial (Areas 6, 7, 14, 15, 16 y 19), aprobada definitivamente el día 11 de junio de 2007. El objeto fundamental de la modificación fue la de ajustar determinados parámetros edificatorios de ámbitos industriales semidesarrollados, fundamentalmente en la zona de Arcelor Mittal, permitiendo pequeñas ampliaciones que no habían sido contempladas en el documento original de las Normas Subsidiarias.
- Modificación de las Normas Subsidiarias relativa a los sectores 41 "Altune" y 48 "Herribaso", aprobada definitivamente el día 31 de agosto de 2010. La presente modificación puntual, tenía por objeto la reclasificación de un suelo rural colindante con el ámbito industrial de Altune, con la finalidad de ampliar la capacidad de acogida industrial de esa zona de Olaberria, llegando hasta la primera estimación de suelo industrial barajada en los documentos iniciales de las Normas. Además se contemplaba la delimitación de una actuación de dotación en el ámbito de Altune.
- Modificación de las Normas Subsidiarias referente a las áreas 12 "Ostolaza" y 13 "Gasolindegia", aprobada definitivamente el día 24 de noviembre de 2010. La modificación tenía por objeto la redistribución de los ámbitos y el aumento de la edificabilidad de la zona con la finalidad de viabilizar los desarrollos industriales previstos en el planeamiento.
- Modificación de las Normas Subsidiarias referente al AIU 1.7 del sector 1 Herrigune Zaharra, aprobada definitivamente el día 22 de febrero de 2011. La presente modificación puntual ha tenido como objetivo el aumentar el número de viviendas previsto en el ámbito, así como reordenar la edificación en un suelo urbano residencial.

Además de las mencionadas modificaciones puntuales, se han tramitado una serie de documentos urbanísticos, vinculados a los desarrollos previstos en las actuales Normas Subsidiarias, que son los siguientes:

**INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO
DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO**

**OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN
GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA**

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

SECTOR 44 HERRIGUNE BERRIA

- Plan parcial, aprobado definitivamente el día 19 de septiembre de 2006.
- Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente el día 25 de octubre de 2007.
- Proyecto de Urbanización.

SECTOR 47 ITURTXO

- Plan Parcial
- Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente el día 10 de enero de 2008.
- Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente el día 5 de diciembre de 2005.
- Estudio de Detalle de la parcela a2/2.1, aprobado definitivamente el día 28 de septiembre de 2008

SECTOR 41 ALTUNE

- Plan Parcial, aprobado definitivamente el día 10 de noviembre de 2005.
- Proyecto de Compensación, aprobado definitivamente el día 15 de septiembre de 2006.
- Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente el día 28 de septiembre de 2006.
- Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el día 28 de septiembre de 2006.
- Estudio de Detalle de la parcela C, aprobado definitivamente el día 20 de diciembre de 2007.
- Estudio de Detalle de la parcela G, aprobado definitivamente el día 13 de septiembre de 2007.

SECTOR 48 HERRIBASO

- Estudio de detalle de las parcelas A y B, aprobado definitivamente el día 17 de febrero de 2011.
- Programa de Actuación Urbanizadora, aprobado definitivamente el día 17 de febrero de 2011.
- Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente el día 23 de junio de 2011.
- Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente el día 23 de junio de 2011.

INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO

OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

2.2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE. MODIFICACIONES LEGISLATIVAS DESDE LA ULTIMA MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

En septiembre de 2006 entró en vigor la nueva Ley de suelo y urbanismo de la Comunidad Autónoma - Ley 2/2.006, de 30 de junio- que establece el nuevo marco legal de referencia al que todo documento urbanístico debe adaptarse.

Independientemente de ello, el marco legal urbanístico vigente está también definido por la nueva Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, (modificada por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo) en particular, en materia de valoraciones; y por los textos legales y reglamentos correspondientes no derogados:

Asimismo, además de a las previsiones contenidas en la normativa urbanística propiamente dicha, también se tienen en cuenta otras disposiciones de diversa índole. Su incidencia, directa o indirecta, en materia de urbanismo, y, por lo tanto, en el cometido propio de todo Plan de Ordenación Urbana, es incuestionable.

Mención especial merecen a ese respecto las siguientes:

- Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de mayo de 1990.
- Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.
- Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de 30 de junio de 1994, modificada mediante ley de 14 de marzo de 1997, y complementada mediante las disposiciones promovidas en su desarrollo.
- Decreto de 20 de junio de 2000, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades extractivas.
- Norma Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa, de 25 de noviembre de 1994, modificada mediante otra Norma de 28 de diciembre de 2000 y más recientemente por la Norma Foral 11/2005.
- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997.
- Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, desarrollada mediante Decreto de 22 de julio de 2003, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, y, de acuerdo con ellos, el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1998).
- Ley reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco 1999-2010, y demás disposiciones promulgadas con posterioridad bien para su modificación, bien para su desarrollo.
- Texto refundido de la Ley de Aguas, de 20 de julio de 2001, y demás normativa vigente en la materia.
- Ley 1/2.006, de 23 de junio, de Aguas.
- Estrategia ambiental vasca de desarrollo sostenible 2002-2020, de 4 de junio 2002.
- Decreto sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, de 30 de diciembre de 2002.
- Reglamento del Domino Público Hidráulico, R.D. 606/2003, de 23 de mayo.
- Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de 3 de noviembre de 2003.

INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO

OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

- Ley 37/2003 del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
- Ley del sector ferroviario, de 27 de noviembre de 2003, y Reglamento de la misma, de 30 de diciembre de 2004.
- Orden foral de 12 de mayo de 2004, de aprobación del plan de gestión del visón europeo, y otras posibles disposiciones de preservación y gestión de la fauna.
- Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.
- Conjunto de directivas europeas de una u otra naturaleza de aplicación.

En este recorrido, en cualquier caso no exhaustivo, de las disposiciones legales que han de tenerse presentes, hemos de mencionar también las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas mediante Decreto de 11 de febrero de 1997.

Adicionalmente, deben considerarse en este contexto los Planes Territoriales Sectoriales definitivamente aprobados:

- P.T.S. de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) en su vertiente cantábrica, aprobado definitivamente mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998
- P.T.S. de la red ferroviaria de la CAPV, aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2001.
- P.T.S. de la energía eólica, aprobado definitivamente el 14 de mayo de 2002.
- P.T.S. de las zonas húmedas de la CAPV, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004.
- P.T.S. de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 2004.

Nos referiremos también aquí a algunos otros planes o documentos a considerar tales como el Plan Director del Transporte Sostenible, el Plan de la red de vías ciclistas de Gipuzkoa, y el Mapa hidrológico de la CAPV (realizado en desarrollo de la directiva europea 2000/60/CE).

Finalmente el DECRETO 534/2009, de 29 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierri), se encuentra aprobado definitivamente, por lo que también es de aplicación.

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En ese sentido, también han de entenderse vigentes todas aquellas disposiciones legales no citadas que, directa o indirectamente, inciden en cuestiones afectadas por el Plan General de Ordenación Urbana.

A la vista de todo lo anterior y dado que la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias se produce en septiembre de 2005, son varios los documentos aprobados posteriormente a los que debe adaptarse también el planeamiento urbanístico, entre los que se encuentran:

- Ley 1/2.006, de 23 de junio, de Aguas.
- Plan Director del Transporte Sostenible,
- Plan de la red de vías ciclistas de Gipuzkoa,
- Mapa hidrológico de la CAPV .
- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierri).

INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO

OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

2.3. LICENCIAS CONCEDIDAS EN EL PERIODO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

En el periodo comprendido entre la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y el momento actual, han sido concedidas una serie de licencias de edificación cuyo resumen es el siguiente:

Edificación residencial

09-01-2006	Parcela a2-2.1 sector 47	1 vivienda
11-04-2006	Viviendas tasadas en sector 47	10 viviendas
01-09-2008	Viviendas parcela a.2-A1 sector 44	4 viviendas
27-10-2008	Viviendas parcela a.2-A2 sector 44	4 viviendas
25-10-2008	Viviendas parcela a.2-A3 sector 44	4 viviendas
06-10-2008	Viviendas parcela a.2-D1 sector 44D	8 viviendas
04-06-2009	Vivienda bifamiliar parcela A8 del area 1	2 viviendas
14-07-2011	Viviendas parcela a2/c2 sector 44	4 viviendas

Edificación Industrial

13-03-2001	Ampliación nave de terminación Arcelor	
21-07-2006	Construcción de nave en área 31 Etxeberri	
23-04-2007	Nave fabricación hormigón sector 47	
24-05-2007	Planta de recuperación de metales en sector 47	
13-11-2007	Pabellón industrial parcela C sector 47	
21-11-2007	Pabellones parcelas B1 a B5 Sector 47	
20-05-2008	Pabellones en parcelas E, F, G1.1 y G1.2 Sector 47	
20-06-2008	Ampliación pabellón OPEL area 16	
30-01-2009	Ampliación pabellón area 8	
24-03-2010	Ampliación de pabellón en area 27	
13-05-2010	Ampliación pabellón en sector 201	

Construcciones rurales

23-01-2006	Estercolero cubierto en granja Abaroa	
07-04-2006	Demolición y reconstrucción caserío Berdillari	1 vivienda
28-09-2006	Traslado de Vivienda unifamiliar	1 vivienda
15-12-2006	Cuadra aneja a vivienda	
17-10-2008	Reconstrucción del caserío Txara Baztarra	1 vivienda
04-04-2009	Ampliación caserío Balda	1 vivienda
27-10-2010	Ampliación local aperos caserío Bengoetxe	
02-11-2010	Vivienda bifamiliar junto a caserío Etxeberri Goikoa	1 vivienda
09-05-2011	Semisótano para usos auxiliares caserío Aldasoro	
02-08-2011	Nave producción pecuaria caserío Etxeberri Goikoa	

También han sido construidos una serie de equipamientos públicos como son; Pabellón rural para guarda de aperos, Ampliación de las escuelas junto al frontón, Reconstrucción del edificio lhurre

**INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO
DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO**

**OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN
GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA**

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

Zaharra, Habilitación de dos viviendas en el ambulatorio de Errekalde, campo de deportes junto al frontón, rehabilitación de la ermita de la Santa Cruz...

INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO

OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

2.4. OBJETIVOS PROPUESTOS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

Independientemente de los objetivos generales de las Normas Subsidiarias, referentes a su finalidad como instrumento de ordenación general del territorio, a la necesaria caracterización y protección de cada tipo de suelo y del patrimonio, se previeron una serie de objetivos de interés municipal, que son los siguientes:

- Potenciar el casco de Olaberria (Herrigune) a fin de compensar los desequilibrios poblacionales y de servicios con la zona de Ihurre.
- En la zona de Herrigune, se consolidaron los aprovechamientos y usos existentes, implementándose una actuación de colmatación de la ordenación edificatoria de los espacios intersticiales.
- Consolidar la edificación del barrio Residencial de Ihurre, propiciando la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior que junto con una política municipal de adquisición de inmuebles a la empresa Aceralia, promueva una reestructuración del barrio.
- Se prevén en Herrigune una zona destinada a equipamiento deportivo y otro para equipamiento escolar a fin de dotar al casco de un mayor peso específico dentro del término municipal.
- Promover la creación de un nuevo polígono Industrial en la zona de Altune que descongestione la demanda de suelo industrial calificado para las propias empresas existentes en el municipio y en la comarca, así como para empresas de nueva creación.
- Consolidar los usos industriales existentes en la zona de la Vega, propiciando actuaciones de sustitución y reurbanización que mejoren el tejido existente.
- Ordenar los suelos rurales dotándolos de una normativa de protección y mejora que garantice la preservación de los valores naturales, ecológicos y paisajísticos.
- Consolidar algunos usos no vinculados al medio rural y situados en él, como son el Karting o la pista de la autoescuela.
- Organizar la red viaria municipal a fin de jerarquizar los recorridos, habilitar recorridos alternativos y propiciar el uso de viales menores para paseos y bidegorris.
- Establecer la normativa general de protección del patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico.
- Analizar las posibilidades urbanísticas de cada empresa o pequeño conjunto de ellas en suelo urbano.

**INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO
DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO**

**OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN
GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA**

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

2.5. CONDICIONES PARA LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

En lo referente a las condiciones que han de cumplirse para dar comienzo a los análisis encaminados a la valoración de una posible revisión del planeamiento, nos hemos de referir a lo determinado en el artículo 6 de las ordenanzas generales de las Normas Subsidiarias vigentes, punto en el que se establecen tres criterios para proceder a la revisión de las Normas subsidiarias: Criterios de población, Criterios de nuevas viviendas, Criterios de suelo industrial.

Artículo 6.- Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.

Con independencia de las iniciativas de revisión de las Normas Subsidiarias que pudiera adoptar la Corporación Municipal, se procederá a la revisión de las mismas en los siguientes casos:

- Si la población de Olaberria superase las previsiones de crecimiento contenidas en este proyecto.
- Concesión de licencias de edificación para el 80% de las nuevas viviendas planificadas.
- Ocupación del 80% del suelo industrial vacante calificado.

**INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO
DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO**

**OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN
GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA**

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

3. ANALISIS DE LA SITUACION URBANISTICA

A la vista de lo expuesto en los apartados anteriores, se analizan cada uno de los criterios que tienen incidencia en la operatividad de las actuales Normas Subsidiarias, valorando la oportunidad o no del inicio de la revisión del planeamiento.

3.1. DESARROLLOS URBANISTICOS PENDIENTES

Independientemente de las actuaciones aisladas previstas en Suelo Urbano, las Normas Subsidiarias definían las siguientes actuaciones integradas, denominadas anteriormente unidades de ejecución, las cuales requieren instrumentos de planeamiento y/o gestión para su desarrollo.

- Sector 41 – Altune, suelo urbanizable industrial
- Sector 42 – Santa Luzía, suelo urbanizable de equipamiento
- Sector 49 – Herribaso, suelo urbanizable industrial
- Area 2 – Ihurre, suelo urbano residencial a reordenar mediante un plan especial.
- Area 14 - Arcelor 1, Suelo urbano con actuación integrada
- Area 1 – Herrigune, Suelo urbano
 - Unidad de actuación 1.5, actuación integrada de equipamiento.
 - Unidad de actuación 1.7, actuación integrada residencial.
- Sector 47 – Herrigune Berria, suelo urbanizable residencial.

De las anteriormente descritas, tal como se ha comentado anteriormente, los sectores 41 Altune, 49 Herribaso y las áreas 1 Herrigune, en lo correspondiente a sus dos unidades de ejecución y 47 Herrigune Berria, han sido desarrolladas urbanísticamente o se encuentran en proceso, por lo que quedan pendientes de desarrollo la zona deportiva de Santa Luzia y el área de Arcelor 1.

Ello quiere decir que la totalidad de los suelos residenciales previstos en el planeamiento que requerían desarrollos pormenorizados y de gestión, han sido puestos en marcha, quedando pendientes la zona industrial privada Arcelor 1, ligada a la empresa Arcelor Mittal, que queda como reserva para futuros desarrollos de la misma empresa y la zona deportiva del casco, la cual por motivos fundamentalmente de capacidad económica no ha sido posible acometer desde la administración.

**INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO
DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO**

**OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN
GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA**

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

3.2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE.

Tal como se ha comentado en el apartado 2.2, en el momento de tramitación y aprobación de las Normas Subsidiarias, no se encontraban aprobadas ninguna de las dos leyes del suelo, la autonómica y la estatal. A este respecto ha de señalarse que la Ley 2/ 2006 de 30 de junio de suelo del País Vasco establece en su disposición transitoria segunda, en su apartado primero, lo siguiente:

En cualquier caso, todos los planes generales y normas subsidiarias deberán ser adaptados a las determinaciones de esta ley, con aprobación definitiva en el plazo máximo de ocho años.

Por lo tanto y dado que la ley entre en vigor en junio de 2006, ha de entenderse que los planes urbanísticos han de adaptarse a la Ley antes de junio de 2014.

Viendo que el periodo de tramitación media de un plan general para un municipio semejante a Olaberria, es superior a tres años, se entiende adecuado dar inicio al proceso de revisión a fin de cumplimentar este precepto.

Independientemente de lo anterior, que ya de por sí aconseja la procedencia de una revisión de las Normas Subsidiarias, el Plan Territorial Parcial del área funcional del Goierri, recientemente aprobado con carácter definitivo, el trazado previsto del ramal navarro de la "H" del tren de alta velocidad, el Plan de la red de vías ciclistas de Gipuzkoa y la Ley de aguas, aconsejan igualmente revisar los criterios generales de la ordenación urbanística del municipio de Olaberria, haciendo especial hincapié en sus suelos rurales y los diferentes grados de protección que sobre los mismos han de establecerse.

**INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO
DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO**

**OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN
GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA**

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

**3.3. LICENCIAS CONCEDIDAS EN EL PERIODO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS**

Respecto a las licencias concedidas en los últimos 6 años, su análisis y las consecuencias que conlleva están íntimamente ligadas con lo señalado en el apartado 3.1 del presente informe.

En lo referente al suelo industrial, se ha desarrollado o está en proceso de ejecución la práctica totalidad de los suelos disponibles en el territorio, excepción hecha de algunas pequeñas parcelas de suelo urbano, derivadas de actuaciones directas que faltan por completarse.

En cuanto al suelo residencial, se han desarrollado y urbanizado también la práctica totalidad de los suelos programados, a excepción de una unidad de ejecución, 1.3, del área 1, la cual da acogida a 8 nuevas viviendas.

Por lo tanto se han concedido licencias para la construcción de un total de 37 viviendas, de las cuales se han edificado 21 viviendas, quedando sin comenzar en este momento 16 viviendas con licencia concedida y suelo urbanizado.

Con la finalidad de establecer una relación entre licencias de viviendas concedidas y habitantes del municipio, se transcribe a continuación la variación poblacional de Olaberria entre los años 1997 y 2010.

AÑO	POBLACION
1997	1010
1998	985
1999	977
2000	923
2001	936
2002	919
2003	900
2004	918
2005	918
2006	920
2007	936
2008	967
2009	968
2010	948

Del análisis de esta relación puede sacarse una primera conclusión y es que se ha producido una inflexión en el descenso poblacional del municipio en los años 2004-2005, a partir de los cuales y coincidiendo con la aprobación de las Normas Subsidiarias (aparte de otros factores) se produce un incremento de la población hasta el año 2010 en el que nuevamente desciende la población.

Por lo tanto, aparte de aspectos fundamentales relacionados con épocas de bonanza económica o épocas de crisis, puede estimarse que la previsión de una ordenación del territorio adecuada, con la

**INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO
DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO**

**OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN
GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA**

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

puesta en uso de suelos para diferentes desarrollos residenciales, industriales y de equipamientos, ayuda a mantener tasas de población que al menos mantienen el nivel convivencial del municipio.

INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO

OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

3.4. OBJETIVOS PROPUESTOS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

Respecto a los objetivos generales expuestos en el apartado 2.4 del presente informe, el desarrollo urbanístico de Olaberria producido en estos últimos años, ha dado cumplimiento a los siguientes:

1. Se ha potenciado el casco de Olaberria (Herrigune) compensando los desequilibrios poblacionales y de servicios con la zona de Ihurre. La totalidad de las actuaciones residenciales llevadas a cabo se han centrado en la zona de Herrigune, en la que el número de viviendas ha crecido pasando de las 83 existentes en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias a un total de 120 viviendas, habiendo sido concedidas además licencias para otras 16 viviendas, lo cual hace que el número total de viviendas construidas y en proyecto sean de 136.
2. Se han llevado a cabo en la zona de Herrigune prácticamente la totalidad de las actuaciones de colmatación de los espacios libres discontinuos. El desarrollo del sector 44, la unidad de ejecución 1.7, la unidad 1.5, el sector 47, han dado lugar a la desaparición de espacios intersticiales libres dentro del suelo urbano del casco, facilitando de esta manera la distribución de servicios y dotaciones en la zona.
3. Se ha desarrollado un nuevo polígono Industrial en la zona de Altune que descongestione la demanda de suelo industrial calificado para las propias empresas existentes en el municipio y en la comarca, así como para empresas de nueva creación. Igualmente está en proceso de desarrollo una ampliación de dicho polígono en la zona anexa de Herribaso.
4. Se han consolidado los usos industriales existentes en la zona de la Vega, propiciándose actuaciones de sustitución y reurbanización que mejoran el tejido existente.
5. Se han ordenado los suelos rurales dotándolos de una normativa de protección y mejora que ha garantizado la preservación de los valores naturales, ecológicos y paisajísticos.
6. Se han consolidado el Karting y la autoescuela, ubicados en suelo no urbanizable, dotándolos de una normativa que regula y limita su uso.
7. Se ha organizado la red viaria municipal jerarquizando sus recorridos y habilitando recorridos alternativos.
8. Se ha establecido una normativa general de protección del patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico, acorde a los criterios de Diputación, Gobierno Vasco y del propio Ayuntamiento.
9. Se han concretado, tras su análisis las posibilidades urbanísticas de cada empresa en suelo urbano, ejecutándose operaciones aisladas favorecedoras de la actividad industrial.

Por lo tanto de los objetivos iniciales previstos en el documento de las Normas Subsidiarias, únicamente quedarían por completar la redacción de un Plan Especial para el barrio de Ihurre, actuación que no ha sido llevada a cabo por la dificultad de actuar sobre un barrio de propiedad privada y la puesta en funcionamiento de una zona deportiva en Herrigune, actuación que por su elevado coste no ha sido posible acometer al Ayuntamiento de Olaberria.

INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO

OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

3.5. CONDICIONES PARA LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

En lo referente a las condiciones que han de cumplirse para dar comienzo a los análisis encaminados a la valoración de una posible revisión del planeamiento, nos hemos de referir a lo determinado en el artículo 6 de las ordenanzas generales de las Normas Subsidiarias vigentes, punto en el que se establecen tres criterios para proceder a la revisión de las mismas: Criterios de población, Criterios de nuevas viviendas, Criterios de suelo industrial.

En concreto el mencionado artículo establece lo siguiente:

Artículo 6.- Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.

Con independencia de las iniciativas de revisión de las Normas Subsidiarias que pudiera adoptar la Corporación Municipal, se procederá a la revisión de las mismas en los siguientes casos:

- Si la población de Olaberria superase las previsiones de crecimiento contenidas en este proyecto.
- Concesión de licencias de edificación para el 80% de las nuevas viviendas planificadas.
- Ocupación del 80% del suelo industrial vacante calificado.

Respecto al primero de los apartados referido a la población, el documento de las Normas Subsidiarias vigentes, en su memoria establece el escenario final previsto como objetivo.

Ese escenario según lo descrito en el apartado 2.3.3. HIPÓTESIS DE INCREMENTO POBLACIONAL, es el siguiente:

- Población a inicio de vigencia del plan: 955 habitantes
- Población horizonte: 1193 habitantes
- Número de viviendas a inicio de vigencia del plan: 433 viviendas
- Número de viviendas horizonte: 496 viviendas.
- Ratio habitantes/vivienda: 2,40 habitantes/vivienda.

Según los datos del Instituto nacional de Estadística, a fecha 2010, el municipio de Olaberria contaba con una población de 948 habitantes y había un total de 454 viviendas, dándose un ratio de 2,08 habitantes/vivienda.

Por lo tanto el primero de los criterios de revisión no ha sido cumplido, observándose de todas maneras una variación sociológica en la distribución del número de habitantes por vivienda, dato este de importancia a la hora de valorar futuros desarrollos residenciales.

Por lo que respecta al segundo de los criterios, referente al desarrollo del número de viviendas planificadas, de las 63 nuevas viviendas proyectadas, se han ejecutado o cuentan con licencia municipal un total de 37 viviendas, por lo que no se llega a las 51 viviendas que son las requeridas para proceder a un revisión del planeamiento por motivos de crecimiento residencial.

**INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO
DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO**

**OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN
GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA**

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

Dicho lo anterior, ha de señalarse que en cualquier caso se ha gestionado, urbanizado y convertido en solar, suelo para acoger a un total de 16 viviendas más, por lo que el número total de viviendas posibles asciende a 53, revasando por lo tanto el 80% determinado en el artículo 6.

Finalmente en cuanto al criterio de suelo industrial vacante, se señala que el polígono Altune ha sido construido prácticamente en su totalidad, habiéndose reclasificado nuevo suelo industrial en Herribaso, suelo que en estos momentos se encuentra en proceso de adjudicación de la urbanización, quedando por lo tanto vacante únicamente el suelo del área Arcelor 1.

**INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO
DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO**

**OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN
GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA**

2011 iraila

SOROA ARQUITECTOS S.L.P.

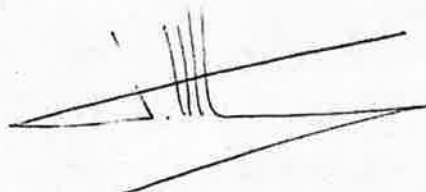
4. PROPUESTA DE DIAGNOSTICO

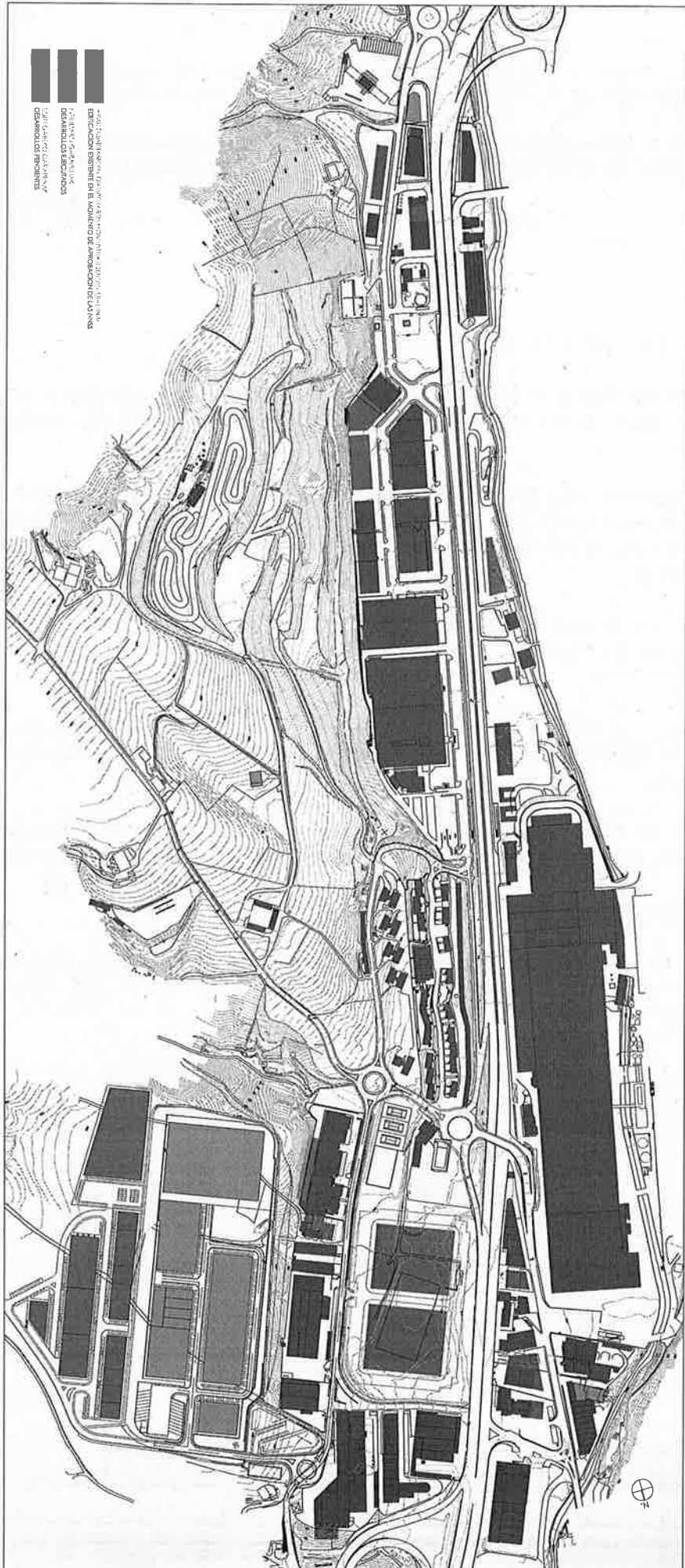
Vistos los criterios detallados en los apartados anteriores se llega a la conclusión de que es viable y adecuado dar comienzo a una revisión del planeamiento municipal de Olaberria por las siguientes circunstancias:

- Se han desarrollado en estos años la práctica totalidad de los suelos previstos como desarrollos urbanísticos, quedando únicamente por desarrollar suelos para los cuales las circunstancias económicas y de propiedad hace que sean prácticamente inviables, siendo recomendable su reconsideración.
- La profusión de nueva legislación urbanística aconseja la adaptación de la ordenación del territorio a las nuevas leyes, favorecedoras en la mayor parte de los casos a la sostenibilidad y al interés público.
- Se han logrado alcanzar o poner en marcha la práctica totalidad de los objetivos propuestos en las Normas vigentes, por lo que es aconsejable analizar la consecución de nuevos objetivos urbanísticos.
- Aunque no se hayan construido el 80% de las nuevas viviendas previstas, si ha sido desarrollado suelo para superar ese límite propuesto como objetivo para la revisión.
- Ha sido desarrollado más del 80% de los suelos industriales previstos.
- Aunque no se haya llegado al horizonte de población propuesto en el plan, se ha observado una disminución importante del ratio de habitantes por vivienda, lo cual aconseja una revisión del modelo.

Donostia a 8 de septiembre de 2011

Pedro Izaskun y Miguel A. Irzababeitia
Arquitectos





Zona de la Vega
 Edificios existentes
 Camino de la Vega

01 Plano

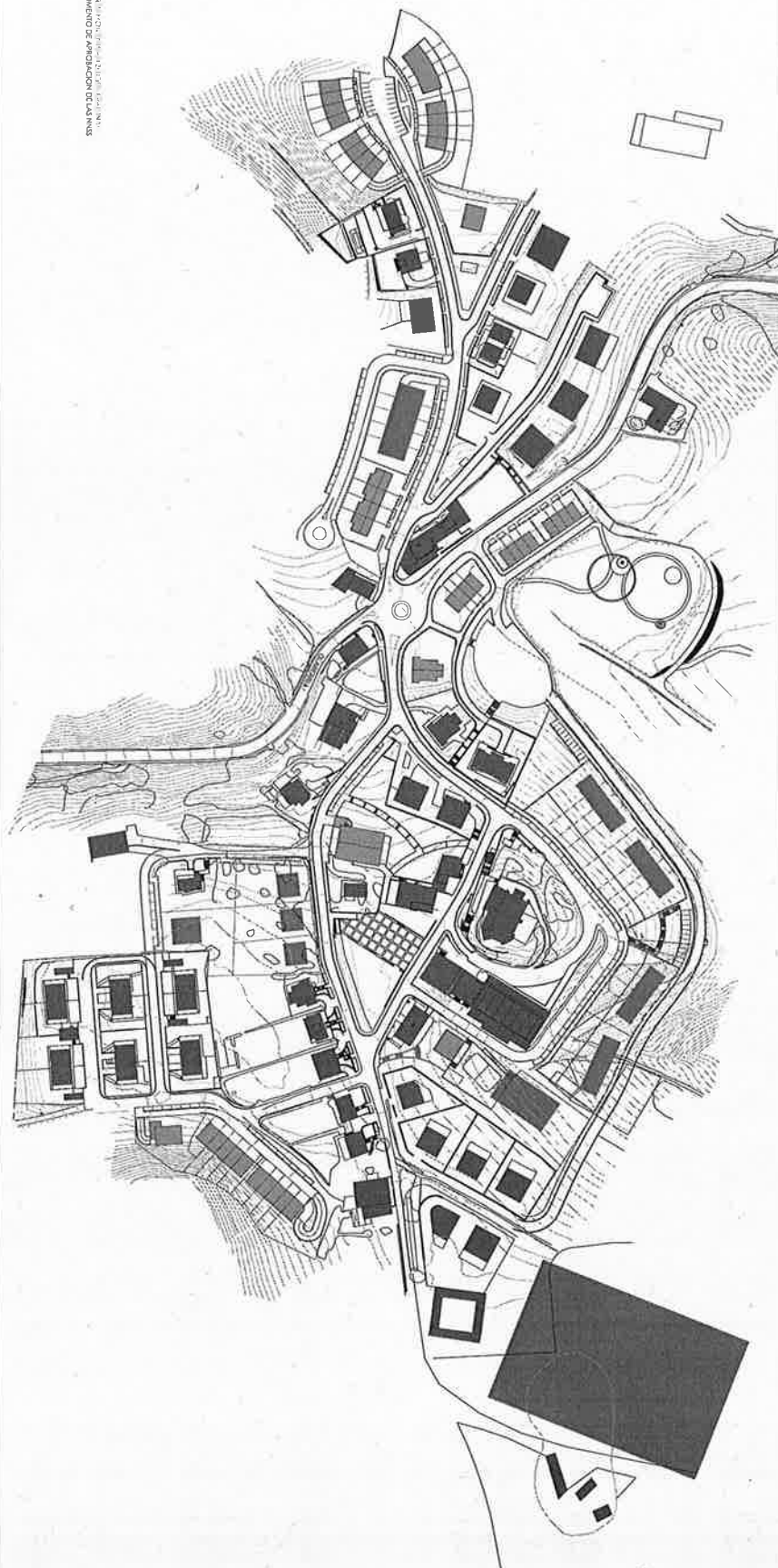
Escala: 1:3000
 Fecha: 2011ko IRAILA
 Autor: Iratxe/Urban/Ar. Gernika

OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIOINTZAKO PLANOTZA OROKORRAREN LURRALDEAREN GAUREGUNAO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TROSTENA
INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO
 Zona de la VEGA
 VEGA-ko arentzia

Promotor:
 OLABERRIKO UDALIA

Arquitektos ZABALU
 Iratxe & Iratxe
 Iratxe & Iratxe

SPROA
ARQUITECTOS



02
 HERRIGUNEko eremua
 HERRIGUNEko eremua
 HERRIGUNEko eremua

<h1>02</h1>	PLANO 2011ko IRAILA	Eskala: 1:1500	P/Ingeniari/Arquiteto/Plano GONZALEZ P/Ingeniari/Arquiteto/Plano GONZALEZ	OLABERRIKO UDALERRIAREN HIRIGINTZAKO PLANGINTZA DOKORRAREN LURRALDEAREN GAUREGUNGO BALDINTZEKIKO EGOKITZAPENA BALORATZEKO AURREKO TXOSTENA INFORME PREVIO PARA LA VALORACION DE LA ADECUACION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO DE OLABERRIA A LAS CONDICIONES ACTUALES DEL TERRITORIO Zona del CASCO HERRIGUNEko eremua	Premisa: OLABERRIKO UDALA	SOROA ARQUITECTOS Arquitectos Pedro Ibañeta Mónica A. Rodríguez
				OLABERRIKO UDALA		

MEMORIA RELATIVA A LOS TRABAJOS PREVIOS NECESARIOS PARA LA ELABORACION DEL DOCUMENTO DE REFERENCIA PARA LA REVISION DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE OLABERRIA.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

El Ayuntamiento de Olaberria en Sesión Plenaria Ordinaria de 23 de septiembre de 2011 acordó la aprobación del Informe previo para la valoración de la adecuación del planeamiento urbanístico del municipio de Olaberria a las condiciones actuales del territorio, como actuación preliminar de la Revisión del Planeamiento General.

Por otra parte la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente prevé lo siguiente:

“Artículo 9. Alcance del informe de sostenibilidad ambiental.

1. La amplitud, nivel de detalle y el grado de especificación del informe de sostenibilidad ambiental se determinará por el órgano ambiental, tras identificar y consultara las Administraciones públicas afectadas y al público interesado. Se considerarán Administraciones públicas afectadas, exclusivamente a los efectos de esta ley, aquellas que tienen competencias específicas en las siguientes materias: biodiversidad, población, salud humana, fauna, flora, tierra, agua, aire, factores climáticos, bienes materiales, patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, paisaje, la ordenación del territorio y el urbanismo. (...)

*(..)La determinación de la amplitud y nivel de detalle del informe de sostenibilidad ambiental se comunicará al órgano promotor mediante **un documento de referencia** que incluirá además los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.*

Asimismo, en base al Decreto 183/2003 por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, será la Dirección de Medioambiente Foral el órgano ambiental competente para la emisión del informe de consultas, preliminar y definitivo contemplados en dicho Decreto.

Con la finalidad de fijar unos criterios iniciales para la elaboración del mencionado Documento de Referencia, se ha elaborado un plano del término municipal, en el que se indican cinco tipos de suelos:

PRIMERO.- Por una parte se delimitan los suelos clasificados en el planeamiento vigente como suelos urbanos y urbanizables, tanto residenciales como de actividades económicas.

Los suelos residenciales, tal como se determina en las Normas Subsidiarias vigentes, se localizan fundamentalmente en el casco del municipio, en la zona denominada Herrigune y por otra parte en el barrio de Ihurre, situado al borde de la carretera N1.

Respecto a los suelos industriales y de actividades económicas, se localizan en la zona de la Vega del río Oria y en la ladera más próxima a la empresa Indar, en los ámbitos de Altune y Herribaso.

SEGUNDO.- Se proponen a estudio un segundo tipo de suelos residenciales y de equipamientos públicos, estos de nuevo planeamiento y que tienen el carácter de alternativos.

Quiere ello decir, que en el proceso de análisis del Avance, de la valoración de las diferentes alternativas de ocupación de suelos para el desarrollo de nuevas viviendas y de zonas de equipamientos, se irán descartando algunos de ellos, concentrando finalmente las propuestas en aquellos que la corporación municipal estime oportuno.

Mención especial ha de hacerse del suelo de 25.000 m² propuesto junto al barrio de Ihurre, suelo con vocación de posibilitar la sustitución de la zona baja residencial de Ihurre, alejando las viviendas de la N1, posibilitando la ejecución de viales alternativos hacia la zona de Carrefour y dando lugar a la creación de una barrera vegetal de defensa del barrio. Esta nueva zona propuesta a estudio albergaría parte de las viviendas del barrio.

Por otro lado se propone la delimitación de tres nuevas zonas residenciales en la zona de Herrigune. Una primear de 74.500 m² situada al norte del ámbito abarcando terrenos que en este momento están calificados como deportivos, el cementerio, el campo de tiro, etc. En esta zona se plantea el crecimiento

principal del casco, posibilitando también la creación de una zona deportiva situada lindante con las futuras escuelas de Olaberia.

Otra zona de estudio de 20.400 m² se sitúa al oeste del casco, junto al caserío Miravalles y finalmente otra de menor entidad de 8.500 m² se ubica al sur del casco, junto a terrenos recientemente urbanizados.

TERCERO.- Se propone a estudio un ámbito de 150.000 m², que incluye el carting, ámbito que en principio posee una vocación industrial y de espacios libres. La reclasificación de dicha zona tiene como objetivo la regeneración de la parte superior del antiguo sector industrial 201.

Esta zona muy afectada y deteriorada por las actuaciones llevadas a cabo años atrás, tanto en la ejecución del polígono industrial como del propio carting, se analiza con el fin de plantear alternativas al uso deportivo instalado en suelo no urbanizable o incluso para el traslado de otras actividades deportivas existentes como la del campo de tiro.

CUARTO.- Se propone a estudio un ámbito para su análisis cuyo objetivo es proceder al traslado del campo de tiro existente junto al casco. También se delimita en su situación actual. La superficie de la zona afectada es de 35.500 m², incluyendo la totalidad de terrenos afectado por sus diferentes zonas de servidumbre del tiro al plato.

QUINTO.- Finalmente con el objetivo de alejar el cementerio del casco urbano, se propone a estudio un ámbito de 1.800 m², a medio camino entre el casco y la zona de Herribaso.

Olaberria a 18 de octubre de 2011



Pedro Izaskun
Arquitecto

