

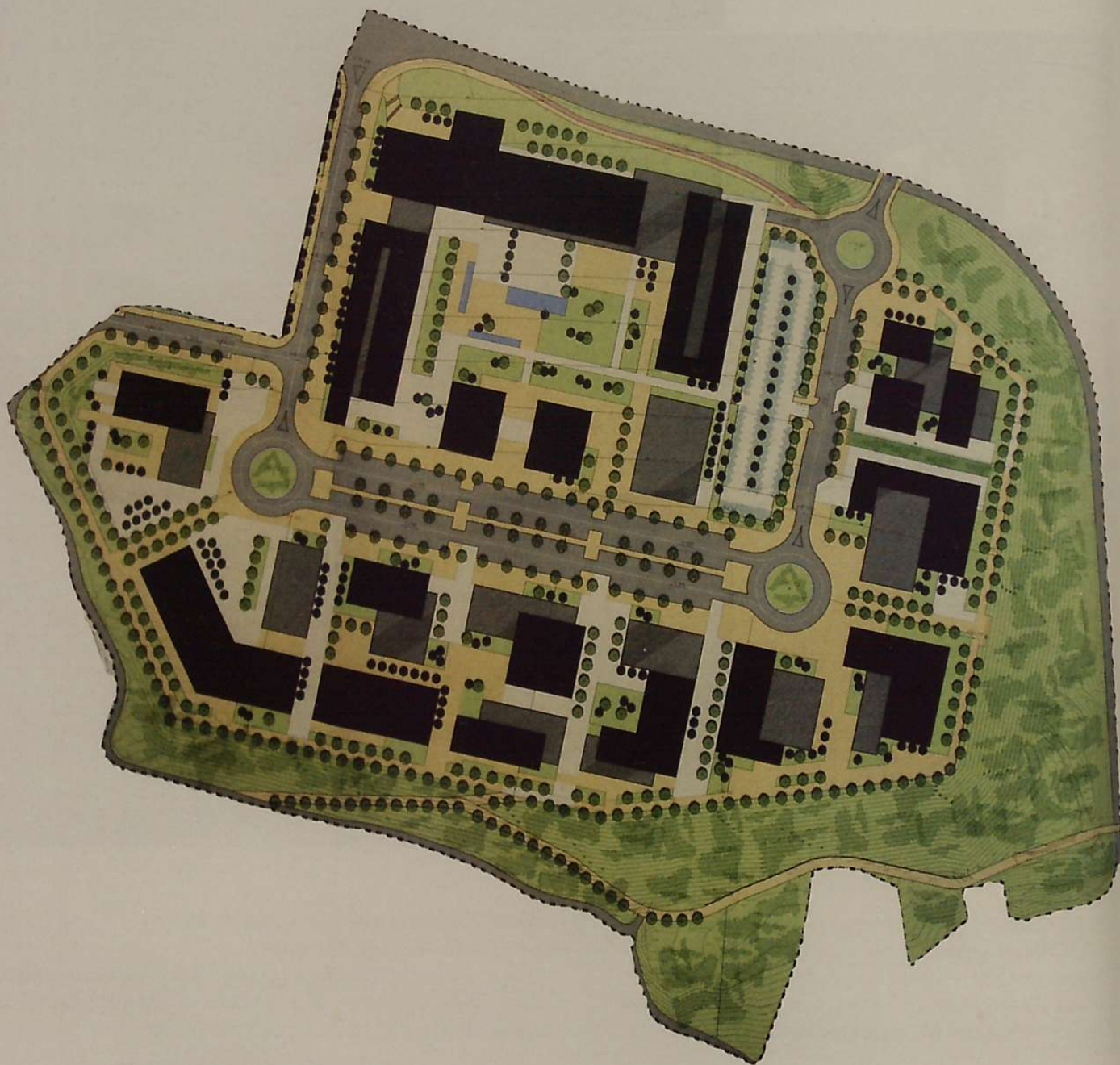
Galarreta

encuentra su futuro

Imanol Jiménez (arquitecto urbanista)

Con los tres Convenios Urbanísticos suscritos en 2009 por el Ayuntamiento de Hernani, por las sociedades públicas Parque Tecnológico de Miramón y Buruntzaldeko Industrialdea y por los propietarios de la antigua discoteca Play, se ha cimentado sólida y definitivamente la creación de un gran núcleo de desarrollo socioeconómico para el municipio de Hernani. Operación sin precedentes que posibilita la implantación de nuevas sedes corporativas (ORONA y Unión Farmacéutica) centros de investigación, de formación y enseñanza universitaria, de usos hoteleros y terciarios, de actividades industriales, etc. Su importancia es estratégica para Hernani, más aún si cabe, en una época de crisis como la actual.

Además, con la nueva visión que el actual Ayuntamiento tiene de la zona de Galarreta, se da por concluida la definición urbanística de dicho ámbito en el contexto comarcal, tras cuarenta largos años en los que se han venido adoptando sucesivas, incorrectas, e incluso contradictorias decisiones sobre su ordenación.



Presente prometedor

En la actualidad ya están aprobados definitivamente, ó en una fase muy avanzada de tramitación, los instrumentos de planeamiento urbanístico necesarios para poner en marcha el citado desarrollo, como la Modificación de las Normas Subsidiarias, los Planes Parciales de los sectores Galarreta, Estubegi y Butano, etc., y se prevé que las obras de urbanización puedan dar comienzo a principios de 2011, y que en el segundo semestre de dicho año se empiece la construcción de las primeras edificaciones.

La propuesta es ambiciosa y supondrá, por un lado, un empujón decisivo a la creación de empleo y de nuevos equipamientos en el municipio, y por otro, el aprovechamiento racional de las cualidades estratégicas que recaen sobre el collado de Galarreta en el contexto territorial de Donostialdea (geográficas, de comunicaciones, de disponibilidad de suelo, etc), clarificando así definiti-

vamente el rol urbanístico que debe ser atribuido a esta zona.

La medida del gran alcance de esta operación de desarrollo la proporcionan los siguientes datos numéricos de referencia:

- Se ordena un total de 279.567 m² de nuevo suelo destinado a actividades económicas:
 - Parque Tecnológico (Galarreta): 146.744 m².
 - Usos Terciarios (áreas de la antigua Discoteca Play y de su entorno): 33.542 m².
 - Usos Industriales Comunes (sectores de Butano y Estubegi): 99.278 m².
- La posibilidad de construcción de nuevas edificaciones se cifra orientativamente, en 205.985 m² de techo:
 - Parque Tecnológico (Galarreta): 108.000 m²(t).
- Usos Terciarios (áreas de la antigua Discoteca Play y de su entorno): 31.762 m²(t).
- Usos Industriales Comunes (sectores de Butano y Estubegi): 66.227 m²(t).
- La Iniciativa Pública promoverá 203.184 m² (Parque Tecnológico y Estubegi), que supone el 73 % del suelo total ordenado.
- ORONA eic, Fundación ORONA y ORONA 3G construirán 40.000 m²(t) de edificaciones en un campus en el que quedarán ubicadas su nueva sede corporativa, un centro de formación universitaria y un centro de investigación, con una inversión total prevista de unos 70 millones de euros, a ejecutar en dos fases, en el periodo 2011-2014.
- La empresa Unión Farmacéutica dispondrá de una parcela de 9.100 m² en Estubegi, a donde trasladará su sede actualmente ubicada en Donostia.

Maqueta de las edificaciones que construirá ORONA en el futuro Parque Tecnológico de Galarreta.



El destino y la ordenación que ahora se pretende dar al ámbito de Galarreta (Parque Tecnológico), así como la viabilidad de esta propuesta, han surgido de la confluencia de diversos factores determinantes, que a continuación se enuncian, y que han permitido que este núcleo de actividades económicas punteras pueda ser a medio plazo una realidad:

1. La voluntad del actual Equipo de Gobierno Municipal de apoyar decididamente las iniciativas de creación de empleo y de promoción de actividades económicas, públicas y privadas, que pudieran surgir en el municipio de Hernani (entre ellas las de ORONA, Unión Farmacéutica, Play, Buruntzaldeko Industrialdea, etc).
2. El posicionamiento del actual Equipo de Gobierno Municipal favorable a modificar el planeamiento vigente en la zona de Galarreta, basado en la consideración de que la posibilidad de construir viviendas en el citado ámbito resulta urbanísticamente inadecuada, porque daría lugar a un barrio dormitorio, desgajado de la estructura del centro urbano de Hernani, y por entender que las cualidades especiales que caracterizan este territorio deberían exclusivamente aprovecharse para impulsar el desarrollo socioeconómico del municipio.
3. Los importantes planes de desarrollo e inversión que desde hace varios años, dispone la empresa ORONA, dirigidos a la construcción de un complejo de investigación y formación (que involucraría además a Mondragón Unibertsitatea y a Ikerlan-IK-4), así como la firme voluntad de que dichas instalaciones queden ubicadas en el propio municipio de Hernani, en el ya que se encuentra la sede de dicha empresa. Estos planes constituyen el motor principal tanto en el planteamiento, como en la ejecución del desarrollo del nuevo núcleo de actividades económicas de Galarreta.
4. El posicionado de las instituciones públicas (Gobierno Vasco y Diputación de Gipuzkoa) favorable a sumarse a la iniciativa de desarrollar la zona de Galarreta, desde la perspectiva de

ampliación del Parque Tecnológico de Miramón y del programa Buruntzaldeko Industrialdea.

5. La unanimidad de la Corporación Municipal de Hernani en apoyar estas iniciativas y la modificación de la ordenación urbanística del ámbito de Galarreta, una vez superadas las dudas y discrepancias inicialmente manifestadas por todos los grupos políticos de la oposición sobre la conveniencia de eliminar las viviendas previstas para dicho ámbito en la Revisión de las NNSS vigentes.
6. La existencia actual en la zona de Galarreta de una notable cantidad de suelo urbanísticamente disponible (del orden de 150.000 m²), cuyas características resultan óptimas para la implantación de las actividades económicas y equipamentales proyectadas.
7. La actitud positiva de los propietarios privados del suelo que ha facilitado el imprescindible replanteamiento integral de la ordenación y de la gestión de la zona de Galarreta.

Pasado confuso

La historia urbanística del municipio nos informa de que desde el final de la década de los años 60, hasta hoy día, diversos promotores y propietarios particulares de terrenos y el propio Ayuntamiento de Hernani han venido poniendo en marcha un buen número de planes y proyectos que pretendían el desarrollo urbano de la zona de Galarreta (nos referimos a los terrenos en que se ubicará el futuro Parque Tecnológico y que es la pieza más significativa de este ámbito).

De haber prosperado alguno de dichos planteamientos, cuyos objetivos estaban muy alejados de los criterios de ordenación ahora adoptados, en la actualidad habría sido inviable, tanto en Galarreta, como en el municipio de Hernani, impulsar una operación como la que hoy día está en marcha, dado que ésta requiere de una caracterización urbanística y territorial que solo dicha zona proporciona.

A partir de los datos obrantes en el Archivo Municipal, resulta de interés infor-

mativo efectuar un relato resumido de los antecedentes urbanísticos relativos a esta zona, y que se exponen en los párrafos siguientes.

Las primeras edificaciones y usos urbanos (finales de los años 60) que se implantaron en este ámbito fueron la Factoría Butano (actividad cesada en los 90), y el Frontón. Posteriormente, a principios de los 70, fueron construidos los bloques de viviendas de la entonces llamada "Ciudad Jardín", la empresa Cisternas Reunidas (actividad luego sustituida y ampliada por los concesionarios Opel y Volvo) y la discoteca Young Play (actualmente sin uso). Estas son las edificaciones actualmente existentes.

La primera propuesta relevante de ordenación en la zona de Galarreta surge en 1969, promovida por el propio Ayuntamiento de Hernani. Se trata del denominado "Plan Parcial de la Zona Deportiva Galarreta", que ocupaba 14 Has. y en el que se proponía la construcción de 579 viviendas, a cambio de la cesión de 7,2 Has. de terreno a destinar a instalaciones deportivas municipales.

A pesar de que la ordenación se planteaba sobre terrenos rurales y contra-venía, por lo tanto, las leyes y la ordenación urbanística del Plan General entonces vigente, el Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, así como posteriormente un Estudio de Detalle, el Proyecto de Reparcelación y el de Compensación. Incluso los terrenos deportivos fueron cedidos y registrados a nombre del Ayuntamiento, quedando únicamente a expensas de la última aprobación el Proyecto de Urbanización.

Por suerte, la Corporación Municipal surgida de las elecciones de 1979, previos los informes jurídicos y urbanísticos pertinentes, ante las evidencias de ilegalidad y de la incorrección urbanística de la operación, dio por nulas las aprobaciones y puso en marcha el expediente de devolución de los terrenos cedidos. Como consecuencia de ello, se impidió la ocupación de estos terrenos de Galarreta y la creación de otro "barrio-dormitorio". Así mismo, el

frontón, el polideportivo y la piscina cubierta fueron construidos en el centro urbano, se consolidó el emplazamiento de los campos de rugby en Landare y se previó la construcción del campo de fútbol en la ribera del Urumea.

La segunda propuesta de ordenación se efectuó igualmente, por el Ayuntamiento, con la redacción del documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Hernani. Su ordenación, aprobada inicialmente en 1991, desde criterios de prudencia, mantenía la calificación rural de los terrenos de Galarreta que aún permanecían sin construir, en espera de futuras necesidades de ocupación. El cambio de Gobierno Municipal, y con él el criterio de ordenación inicial, hizo que las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en 1996, previeran la construcción de un Hipermercado (Pryca)

y un Centro Comercial adjunto en el denominado Sector 10.5 de Galarreta. Propuesta que también era urbanísticamente incorrecta por las previsibles y graves afecciones negativas que desencadenaría, entre otras, en el débil sector comercial del municipio y en el tráfico interno de Hernani. Sin embargo el Gobierno Municipal prestó su decidido apoyo a dicha iniciativa pactando un Convenio Urbanístico con Pryca, aprobando el Plan Parcial del sector, e incluso recurriendo ante los tribunales las decisiones de la Diputación y del Gobierno Vasco, que de hecho impedían la construcción del hipermercado.

En esta ocasión también, por suerte, ó porque a la promoción comercial de Galarreta se le adelantó la construcción del Centro Comercial Urbil, el desacertado proyecto urbanístico quedó neutralizado.

Las tres siguientes propuestas de ordenación de Galarreta quedaron enmarcadas en el proceso de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y siguieron una trayectoria errática. Así, el Avance de la citada Revisión (1999) mantenía la construcción de la "gran superficie comercial", aún cuando la empresa Pryca ya había desistido de su promoción. Posteriormente, el documento de la Revisión aprobado inicialmente (2005) cambió radicalmente aquel destino y calificó al sector SUE-10.5 exclusivamente como residencial, previéndose la construcción de 596 viviendas, es decir, retornando a la perniciosa ordenación ya propuesta en 1969. Por fin el documento aprobado provisionalmente en 2006, y vigente hasta el pasado mes de octubre de 2010 en que la modificación de NNSS ha sido aprobada definitivamente, contemplaba que en el citado sector se pudieran mezclar usos

Futura ordenación urbanística de la zona de Galarreta.



residenciales e industriales, previendo-se la construcción de 300 viviendas y de 37.000 m² (t) de pabellones. Ordenación también inadecuada ya que reproducía los mismos defectos urbanísticos que las propuestas precedentes y porque tampoco tomaba en consideración las cualidades estratégicas que, en el marco territorial de Donostialdea, caracterizan al ámbito de Galarreta.

El hecho de que las citadas cualidades estratégicas hayan sido apreciadas por la citada Modificación de las NNSS ahora aprobada por el Ayuntamiento, ha permitido corregir a tiempo unos criterios de ordenación urbanística que permanecían desenfocados desde hace más de cuarenta años. De lo que se ha derivado la posibilidad de dar oportunamente una respuesta eficaz, entre otras cosas, a las importantes iniciativas de desarrollo económico que desde hace varios años estaban ya planteadas por ORONA, sin que hubieran sido debidamente atendidas por el Ayuntamiento.

Futuro brillante

Con la nueva perspectiva dada a la ordenación urbanística, con los planes de inversión privada ya en marcha, y con la garantía del compromiso formalmente adquirido por las instituciones públicas (Gobierno Vasco, Diputación de Gipuzkoa y Ayuntamiento) no cabe esperar más que el éxito de tan decisiva apuesta por el desarrollo socioeconómico. Lo que hoy día aún son solo planes, proyectos, maquetas, documentos técnicos, largos trámites administrativos, etc. al cabo de unos pocos años serán Parque Tecnológico, con sus nuevas sedes corporativas, centros de investigación, instalaciones universitarias y actividades seleccionadas; usos terciarios, hoteleros y de servicios; industrias, etc., es decir, una realidad tangible y positiva sin precedentes para el Municipio de Hernani y para el país, de la que muchos esperamos sentirnos orgullosos. Es únicamente cuestión de tiempo, de ilusión, de compromiso y de trabajo tenaz. No obstante, lo más difícil del recorrido ya ha sido hecho. ■