



ANEXO I.1: ÁREA FUNCIONAL DE DEBABARRENA.

(1. Resultados valoración; 2. Fichas; 3. Cuadro Resumen; 4. Documentación gráfica).



Gipuzkoako Foru Aldundia
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketa Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

1. RESULTADOS Y VALORACIÓN. AREA FUNCIONAL DE DEBABARRENA.



El total de los suelos industriales inventariados como deteriorados en este área funcional asciende a 145,86 has., repartidos en 26 ámbitos independientes, lo que representa el 59,35 % del conjunto de los suelos industriales desarrollados en la comarca (245,75 has.).

La cifra, muy elevada, contrasta de forma radical tanto con el porcentaje medio resultante en el conjunto de Gipuzkoa (22,21 %), como también con los correspondientes al resto de comarcas (Debagoiena, 7,58 %; Donostialdea, 14,70 %; Tolosaldea, 20,44 %; Goierri, 27,72 %; Urola-Kosta, 30,85 %).

No obstante, sin obviar la propia realidad industrial de esta área funcional, con un importante número de asentamientos obsoletos y prácticamente sin actividad en Eibar, Elgoibar y Soraluze principalmente, sí cabría señalar que dichos resultados se hallan a su vez fuertemente condicionados por la presencia de un polígono como el de Itziar/Deba (posiblemente el mayor de Gipuzkoa), que con 72,02 has., solo él representa casi el 30 % del total de los suelos industriales desarrollados en dicha comarca. Sin esta "particularidad", las cifras del área funcional se acercarían más a las correspondientes a Goierri o Urola-Kosta.

Municipio	INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS/ A.F. DEBABARRENA								
	TIPO I		TIPO II		TIPO III		TOTAL I+II+III	S.I. Desarroll.	
Ambito	S.(has.)	Ambito	S.(has.)	Ambito	S.(has.)	Ambito	S.(has.)	Sup. (has.)	
DEBA	AU. 18 P.I. Itziar	72,02	AU.20 I. Automóvil	3,28			2	75,3	78,97
EIBAR	A.8.2 Otaola	14,29	A.I.12.1 Barrena I	2,3	A.I.109.01 Arane-Urtz.	0,78			
					A.I.203.01 Otaola10-16	0,57			
					A.2.5 Arane	1,14			
					A.9.2 Asua Erreka	1,17			
					A.I.125 Txonta	7,7			
					A.I.207 Matsaria	4,84	8	32,79	52,38
ELGOIBAR	A.12A Arriaga 1	15,07	A.6A Urasandiberri	5,59					
			A.7C Aitzkorri 3	1,22					
			A.8A Olasoate	1,4			4	23,28	73,91
MENDARO			A.01 Garagartzza 1	0,08	A.39 Expl. Aizkoltxo	1,76	2	1,84	13,40
MUTRIKU	S.I.2 Txirrita	3,51	Metec Motric S.A.	0,17			2	3,68	13,57
SORALUZE	A.U.27 Sagar-Erreka	2,04	A.U.1 Aginaga-Maltzaga	2,28	A.U.2 Amillaga	1,47			
			A.U.14 Olaldea	0,88					
			A.U.16 Mendizabal	0,7					
			A.U.17 Saloguen	0,17					
			A.U.20 Errekalde-Goi.	0,4					
			A.U.25 Cañones	1,03			8	8,97	13,52
TOTAL	5	106,93	13	19,5	8	19,43	26	145,86	245,75
% r/Total suelo industrial desarrollado AF	43,51%			7,93%		7,91%		59,35%	
AREAS RECALIF. A RESIDENCIAL		0		7,5		8,48		15,98	
% r/ Total suelo industrial deteriorado AF		0,00%		5,14%		5,81%		10,96%	

El reparto de los suelos inventariados, en atención a los tres supuestos o tipos diferenciados en el estudio, se produce, sin embargo, en porcentajes no muy alejados a los de la media gipuzcoana, condicionado en cualquier caso por la adscripción del ámbito de Itziar al tipo I. Así, casi las tres cuartas partes de los suelos seleccionados



(106,93 has., 5 ámbitos) integran el tipo I “áreas con déficits funcionales”, lo que representa el 43,51 % del total de los suelos industriales desarrollados en la comarca; el resto de los suelos resulta incluido a partes prácticamente iguales en los tipos II “áreas industriales con actividad escasa o nula” (19,5 has., 13 ámbitos) y III “áreas industriales altamente degradadas” (19,43 has., 8 ámbitos), representando respectivamente unos porcentajes del 7,93 % y el 7,91 % del total industrial desarrollado en la comarca.

Si bien 21 de las 26 áreas industriales inventariadas se hallan hoy día calificadas como industriales por el planeamiento urbanístico vigente (lo que significa la consolidación en las mismas del actual uso industrial en el medio-largo plazo), otras 5 se encuentran por el contrario recalificadas como residenciales por el citado planeamiento, es decir, destinadas, en teoría, a una futura transformación urbanística y consiguiente desaparición como ámbitos reservados a la actividad económica productiva. Las cinco se corresponden en todo caso con áreas prácticamente ya sin actividad, en algunos casos afectadas además por un grado de abandono y deterioro ciertamente importantes. En total, las áreas recalificadas a residencial suman una superficie total de 15,98 has., lo que viene a representar el 10,96 % del total de los suelos “deteriorados” que integran el inventario en esta área funcional.

De los 6 municipios que integran el área funcional, todos ellos con áreas seleccionadas, destacan Eibar (con 8 ámbitos que suman en total 32,79 has.), Elgoibar (4 ámbitos, con 23,28 has.) y Deba (2 ámbitos, con 75,30 has.). Mención especial merece el caso de Soraluze, con 8 ámbitos inventariados, que si bien solo suman 8,97 has, se corresponden en su casi totalidad (siete de las ocho) con áreas “cerradas” o prácticamente sin actividad. Completan la relación Mutriku y Mendaro, cada uno con dos ámbitos, y una superficie total inventariada por municipio inferior a las cuatro hectáreas.

Atendiendo al tamaño de las áreas inventariadas en la comarca según los distintos tipos considerados, resulta la tabla-resumen que se adjunta a continuación. Como cabía esperar, la presencia del polígono de Itziar en Deba, condiciona claramente los resultados en relación a las áreas de tamaño grande (> 10 has.).

	INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS/ A.F. DEBABARRENA							
	TIPO I		TIPO II		TIPO III		TOTAL I+II+III	
	Nº ámbitos	S.(has.)	Nº ámbitos	S.(has.)	Nº ámbitos	S.(has.)	Nº	S.(has.) %/total invent.
AREAS s/SUPERFICIE								
< 1 ha.			6	2,4	2	1,35	8	3,75 2,57%
1ha.-3ha.	1	2,04	5	8,23	4	5,54	10	15,81 10,84%
3ha.-10ha.	1	3,51	2	8,87	2	12,54	5	24,92 17,08%
10ha.-25 ha.	2	29,36					2	29,36 20,13%
> 25ha.	1	72,02					1	72,02 49,38%
						TOTAL	26	145,86 100,00%

Por último, entre el total de áreas industriales seleccionadas en esta área funcional, cabría reseñar como más significativas las siguientes:

- **AU. 18 P.I. Itziar (Deba):** con 72,02 has., constituye el ámbito más extenso de los inventariados en Gipuzkoa. Tiene su origen en un Plan Parcial aprobado en 1973. En inicio de propietario único, el ámbito, todo él privado (incluido el viario), fue urbanizado de forma parcial, por etapas. Su deficiente conservación justifica la inclusión en el presente inventario.→ (Tipo I).



- **A.I. 125 Txonta (Eibar):** prácticamente sin actividad desde hace años, el ámbito, de 7,7 has., se halla en un evidente estado de abandono y degradación urbana, con un importante número de edificios cerrados. Calificado como residencial desde 2006, en 2012 fue firmado un Convenio Urbanístico entre Ayuntamiento y Gobierno Vasco con el fin de promover su regeneración urbanística con destino a la promoción de vivienda pública. En 2015 se aprueba una nueva propuesta de ordenación residencial sustituyendo a la anterior, anulada por los tribunales en 2009. → (Tipo III).
- **A.I. 207 Matsaria (Eibar):** igualmente con muy escasa actividad desde hace años (con excepción de Matsaria 2), el ámbito, de 4,84 has., se halla asimismo muy degradado, con gran parte de la edificación semiabandonada. Desde 2006 se encuentra prevista en el planeamiento su reordenación integral como área de actividad económica de alto valor añadido, si bien hasta la fecha el proceso no ha sido iniciado. → (Tipo III).
- **A.6A Urasandiberri (Elgoibar):** ubicada en el interior del núcleo urbano y con un grado de actividad escaso al día de hoy, el área, de 5,59 has., se halla desde 2012 calificada como residencial por el planeamiento general. Hasta la fecha el proceso de transformación no ha dado inicio. → (Tipo II).
- **A.39 Explanada Aizkoltxo (Mendaro):** área de 1,76 has. localizada en un meandro del río Deba. Debido entre otras razones a la actividad desarrollada en su momento por la empresa ubicada en ella (almacenamiento al aire libre de productos de la construcción, con vertidos incontrolados de material sobre el río, etc.), el ámbito en su conjunto se halla en la actualidad notablemente degradado, siendo constatale el impacto ambiental y paisajístico producido sobre su entorno inmediato. → (Tipo III).
- **AU. 1 Aginaga-Maltzaga (Soraluze):** ámbito industrial de 2,28 has, en el barrio de Maltzaga, sin actividad tras el cierre reciente de Gerdau (antes Gabilondo e Hijos). Situado literalmente sobre el río, en su margen derecha, se trata de un área altamente ocupada por la edificación, hasta el punto de invadir incluso la servidumbre de paso de aquél. → (Tipo II).
- **AU. 25 Cañones (Soraluze):** integrado en el núcleo urbano y sin actividad desde el cierre de SAPA en 2004, el ámbito, de 1,03 has, se halla calificado como residencial por el vigente planeamiento general (2017). Hasta la fecha no ha iniciado tampoco su reconversión. → (Tipo II).



Gipuzkoako Foru Aldundia
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketa Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

2. FICHAS. ÁREA FUNCIONAL DE DEBABARRENA.



AU.18. "POLIGONO INDUSTRIAL DE ITZIAR".

029-01

DEBA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	720.190 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	396.104 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M/G
AÑO DE IMPLANTACION	años 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	SI



1/20.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S. / 10-05-2007
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial Común (B.1).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El polígono industrial de Itziar surge como consecuencia de la tramitación de un Plan Parcial y de un Proyecto de Urbanización cuya aprobación definitiva se produjo el 24.07.1973. Todo el ámbito es de titularidad privada (incluidos viales, aparcamientos, etc.), y en origen correspondía a un único propietario.- Las NNSS vigentes consolidan los desarrollos industriales materializados a la vez que establecen las condiciones para la ejecución de la edificabilidad urbanística pendiente. Dado que la urbanización fue ejecutada parcialmente, y que al día de hoy se halla "desatendida", las normas prevén la reformulación de un nuevo proyecto de urbanización.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	>75 ¹ %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	El área, de gran extensión, se desarrolla a ambos lados de la GI-3210, con numerosos accesos desde ésta, en general correctamente resueltos.
-	Carece de dotación habilitada de espacios libres y equipamiento.
-	No presenta problemas de aparcamientos, aunque éstos en bastantes zonas se encuentran sin formalizar.
SERVICIOS: básicos + gas natural + fibra óptica.	
ESTADO DE LA URBANIZACION:	
-	Básica (parte sin ejecutar). Estado de conservación regular.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	Bueno.

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Dada la entidad del área y la problemática que presenta, sería conveniente redactar un Plan Especial con el objeto de establecer los parámetros para su regeneración urbana, toda vez que la regulación urbanística establecida desde el documento de NNSS no resulta en este sentido suficiente.- Mejora urbanización del área. Iniciativa: pública.- Rehabilitación de la edificación, en su caso.
--

¹ Referido a las parcelas actualmente edificadas.



AU.20. "INDUSTRIAL AUTOMOVIL AUTOPISTA".

029-02

DEBA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	32.761 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	4.000 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	años 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



E: 1/5.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S. / 10-05-2007
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial Común (B.1).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El ámbito surge una vez construida la autopista, como una continuación del área de servicio de la citada A-8. Prácticamente todo el suelo es de titularidad privada.- Las NNSS vigentes consolidan los desarrollos industriales materializados a la vez que establecen las condiciones para la ejecución de la edificabilidad urbanística pendiente (se delimita una UE.20.1, en los terrenos vacantes junto a Desguaces Deba).- Se prevé la redacción de un Proyecto de Urbanización para completar la urbanización de la zona vacante.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	25-50 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none">- El área se desarrolla en dos ámbitos diferenciados, a ambos lados de la N-634. con numerosos accesos desde ésta, en general correctamente resueltos. Mientras el situado más cerca de la A-8 se encuentra bien ordenado, el otro, parcialmente sin ejecutar, carece prácticamente de urbanización, con accesos resueltos asimismo de forma un tanto precaria. En particular, el edificio situado junto a Desguaces Deba se encuentra al día de hoy cerrado o infratratulado.- No existen dotaciones de ningún tipo. El subámbito urbanizado no presenta en todo caso problemas de aparcamiento.	
SERVICIOS: básicos.	
ESTADO DE LA URBANIZACION:	
<ul style="list-style-type: none">- Básica. Estado de conservación bueno.- El subámbito más alejado de la A-8 se encuentra sin urbanizar.	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
<ul style="list-style-type: none">- Bueno, con excepción del edificio cerrado situado junto a los desguaces, cuyo estado de conservación es algo peor.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Urbanización del área (subámbito Desguaces Deba).- Rehabilitación de la edificación, en su caso.



A.8.2. “OTAOLA”.

030-01

EIBAR

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	142.849 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1954
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:8.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 12-12-2006 + MEPGOU / 23-10-2012

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividad Económica.

OTRAS DETERMINACIONES:

- El PGOU consolida los usos y aprovechamientos de distinta naturaleza (terciarios, de equipamiento, industriales, etc.) materializados en el área, a la vez que posibilita la sustitución y/o colmatación de las parcelas al día de hoy infraedificadas.
- Se pretende asimismo tanto la mejora de la conexión viaria entre las calles Otaola y Torrekua, posibilitando una mayor permeabilidad peatonal y/o rodada entre ellas, como la recuperación del paseo de ribera contiguo a Torrekua, ello en la medida que vayan siendo sustituidas las edificaciones que ocupan la servidumbre correspondiente.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:

> 75 %

FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):

- Se trata de un ámbito muy extenso, en origen industrial, ubicado al Oeste del núcleo urbano, saliendo hacia Ermua. Resulta estructurado básicamente a ambos lados de la calle Otaola, siendo su límite norte el río Ego (allí donde no se halla cubierto).
- Los accesos a los locales se resuelven en muchos casos de forma directa desde Otaola kalea, disponiendo los escasos aparcamientos en la franja libre de dominio privado o público que queda entre la edificación y la citada calle.
- En los últimos años ha ido renovándose con algunas operaciones puntuales de sustitución (Hospital, Eroski, Mercadona, etc.), lo que ha supuesto una mejora de su imagen urbana. No obstante lo anterior, permanecen al día de hoy algunas construcciones en situación precaria (especialmente en parte alta, junto a la calle Santa Inés), e incluso abandonadas al pie de la propia Otaola kalea, entre los nº 10 y 16 (A.I.203.01).

SERVICIOS:

- Básicos.

GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:

- Correcta, con la salvedad de algunos tramos puntuales de Otaola kalea, necesitados de reconfiguración y mejora de su urbanización. Estado de conservación bueno (salvo en los citados tramos).

ESTADO DE LA EDIFICACION:

- Con la excepción de algunos edificios obsoletos y/o abandonados, el resto de la edificación presenta un estado de conservación bueno.

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Mejora de la urbanización del área. Iniciativa: pública.
- Sustitución y/o rehabilitación de los edificios al día de hoy obsoletos y/o abandonados.



A.12.1. “BARRENA I”.

030-02

EIBAR

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	23.048 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	13.373 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	8.405 m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1954
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:4.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 25.05.2009
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividad Económica.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El ámbito aquí inventariado se corresponde con la parte del área A.I.12.1 Barrena I calificada como "industrial" en el vigente PGOU. En dicha zona el plan consolida los usos y aprovechamientos materializados, si bien, dado que algunos edificios se hallan ocupando el dominio público hidráulico, en caso de sustitución de la edificación o cambio de uso se prevé la recuperación del paseo de ribera (incluida la apertura del cauce del río Ego), posibilitando así la creación de un parque lineal a configurar entre Azitain y Estaziño.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	25-50 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	Se trata de un ámbito de origen industrial, ubicado en el extremo este del núcleo urbano, en la salida hacia Azitain. Ocupa los impares de la calle Barrena, eje viario que lo estructura.
-	Los accesos a los locales se resuelven de forma directa desde Barrena kalea, disponiendo los escasos aparcamientos existentes al pie de la citada calle.
-	En los últimos años ha comenzado la renovación del área con alguna operación puntual como ha sido la transformación terciaria del antiguo edificio de "Ayra-Durex". No obstante lo anterior, permanecen al día de hoy varias construcciones cerradas, algunas significativas como son las correspondientes a "Hijos de A. Gabilondo", "Larrañaga y Elorza" y "Telefónica".
SERVICIOS: básicos + fibra óptica.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
-	Correcta. Estado de conservación bueno.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	Con la salvedad de los dos edificios cerrados, cuyo estado de conservación es algo peor, el resto de la edificación en general presenta un estado de conservación bueno.

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Sustitución y/o rehabilitación de los edificios al día de hoy cerrados, en los términos establecidos por el planeamiento vigente.- Mejora de la urbanización del área, recuperando el cauce del río Ego, y su correspondiente paseo de ribera. Iniciativa: pública.
--



A.I.109.01 “ARANE-URTZAILE”.

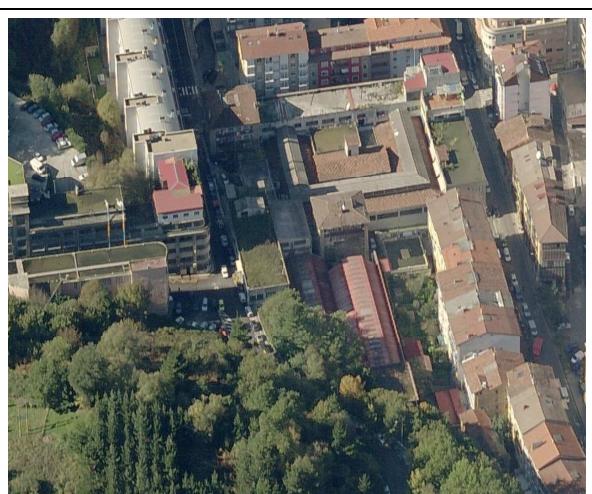
030-03

EIBAR

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	7.784 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M/G
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1954
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 12-12-2006.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.

CALIFICACION DEL SUELO: Residencial + SGC.

OTRAS DETERMINACIONES:

- El PGOU plantea una reordenación integral de esta "manzana" del núcleo urbano, ocupada en gran parte por antiguas instalaciones industriales (Fundiciones Aurrera, etc.), para lo que establece un desarrollo residencial de aprox. 47 viv. apoyado en un vial de nueva apertura paralelo a Bidebarrieta kalea, hasta entroncar finalmente con Txonta kalea.
- Queda consolidado el edificio Aurrerá (oficinas de la antigua fábrica de fundición). La práctica totalidad del resto de los edificios industriales y residenciales existentes serán objeto de derribo, previéndose en todo caso el realojo y/o traslado de las viviendas y actividades que pervivan en el momento en que se desarrolle el área. El área será objeto de un Estudio de Detalle con el fin de precisar la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU.
- La mayor parte de este área fue desarrollada tras la aprobación del PP del Pol. 52 (26.01.1962).

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	0-25 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none">- Se trata de un área enclavada en plena trama urbana, entre las calles Bidebarrieta y Arane, con clara vocación residencial. Su reordenación, con la citada apertura del vial trasero a Bidebarrieta, constituye una pieza importante para la mejora de la accesibilidad al barrio de Txonta.	
SERVICIOS: -	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: -	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
<ul style="list-style-type: none">- Los edificios industriales ocupan la mayor parte del área, encontrándose en un estado de conservación muy deficiente. Ello contribuye en gran medida a la consideración del conjunto como un ámbito altamente degradado.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en el PGOU se estiman correctos.
- No obstante lo anterior, dado el nivel de definición establecido para el área en dicho Plan, se entiende que para alcanzar los objetivos pretendidos sería conveniente la redacción de un Plan Especial, promovido por el propio Ayuntamiento.

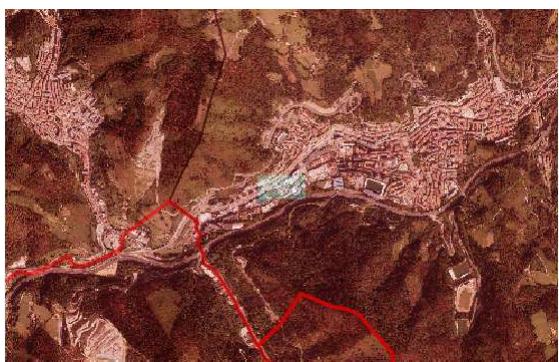


A.I.203.01 “OTAOLA 10-12-14-14B-16”.

030-04

EIBAR

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	5.691 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M/G
AÑO DE IMPLANTACION	años 60
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:2.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 12-12-2006.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividad Económica.

OTRAS DETERMINACIONES:

- El PGOU plantea una reordenación integral de este triángulo comprendido entre las calles Otaola y Torrekua, actualmente ocupado por instalaciones industriales ya obsoletas (fábrica armas Norica, etc.), para lo que prevé el mantenimiento de su uso productivo a la vez que posibilita la apertura de un nuevo vial de conexión entre las citadas calles.
- La práctica totalidad de los edificios industriales y residenciales existentes serán objeto de derribo, previéndose en todo caso el realojo y/o traslado de las viviendas y actividades que pervivan en el momento en que se desarrolle el área. Deberá redactarse un Estudio de Detalle con el fin de precisar la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU.
- El área, como parte del Polígono 4 del PGOU del 59, fue desarrollada por un Plan Parcial cuya aprobación definitiva se produjo el 16.03.1962.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD: 0-25 %

FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):

- Se trata de un pequeño ámbito enclavado en plena trama urbana, prácticamente abandonado, a recuperar e integrar dentro del área consolidada de Otaola. Su reordenación, con la apertura del vial entre ésta y Torrekua, contribuirá a la mejora de la permeabilidad entre ambas calles.

SERVICIOS: -

GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: -

ESTADO DE LA EDIFICACION:

- La edificación en su conjunto (industrial, y de otro tipo) se encuentra en un estado de conservación deficiente. Esto contribuye en gran medida a la consideración del ámbito, dada su imbricación con la trama urbana, como un área ciertamente degradada.

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en el PGOU se estiman correctos.
- No obstante lo anterior, dado el nivel de definición establecido para el área en dicho Plan, se entiende que para alcanzar los objetivos pretendidos sería conveniente la redacción de un Plan Especial, a promover por el propio Ayuntamiento.

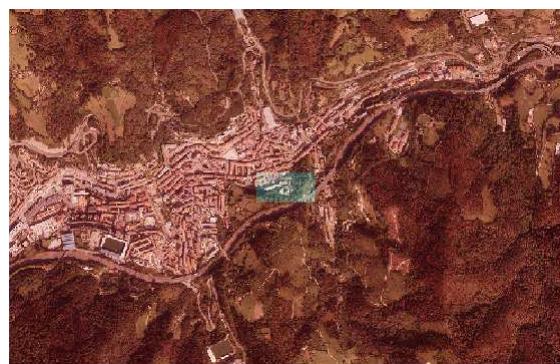


A.2.5. “ARANE”.

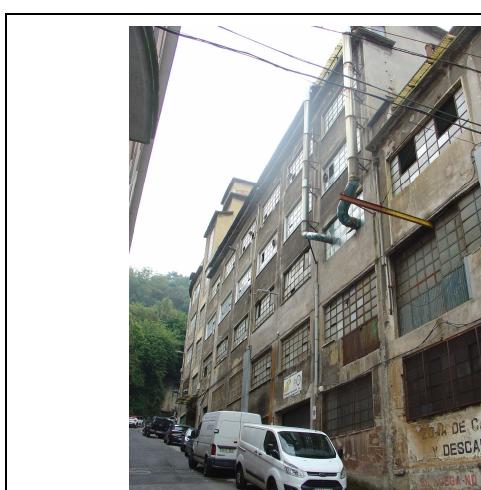
030-05

EIBAR

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	11.379 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	1.897 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	1.856 m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	años 50
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 12-12-2006.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Z. de Actividad Económica.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El ámbito aquí inventariado se corresponde con la parte del área A.2.5 Arane calificada como "industrial" en el vigente PGOU. En dicha zona el plan consolida las edificaciones existentes destinadas con carácter general a la actividad económica (modalidad de "industria compatible con la vivienda"), sin establecer mayores precisiones.- Dentro del referido ámbito A.2.5 coexisten además el edificio Aurrerá (antigua fábrica de fundición), hoy destinado a locales y oficinas, así como la edificación residencial desarrollada en sustitución a la antigua empresa "Jata".- La mayor parte del área fue desarrollada con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial del Polígono 52 (26.01.1962).

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	Se trata de un ámbito ocupado en parte por edificios industriales antiguos de carácter urbano y notable factura, enclavado en pleno núcleo urbano de Eibar, que aún mantienen un cierto grado de actividad (pequeños talleres, garajes, etc.).
-	El acceso a los distintos locales en funcionamiento se resuelve desde la calle Arane, de fuerte pendiente y sección escasa, ubicada además en plena trama urbana. Ello obliga a que las actividades económicas a implantar en los mismos no requieran de condiciones exigentes a nivel de accesibilidad y tráficos.
-	El área no cuenta con dotaciones de espacios libres ni de equipamiento. La superficie destinada a aparcamiento parece suficiente (dada su actual ocupación), quedando resuelta en la plataforma a modo de fondo de saco de dominio privado ubicada al final de la calle Arane.
SERVICIOS:	
-	Básicos + gas y fibra óptica.
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
-	Básica. Estado de conservación regular.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	Los edificios destinados actualmente al uso industrial se encuentran en un estado de conservación muy deficiente (con la excepción del edificio de Arane 15, cuyo estado es algo mejor), lo que contribuye en gran medida a la consideración de esa parte del área como degradada.

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- La recuperación de esta área pasa fundamentalmente por la renovación/rehabilitación integral de las citadas construcciones. Dicha cuestión no resultará en todo caso nada fácil dada el número y carácter de las actividades implantadas.- Con independencia de ello se estima que la ubicación del área en relación a los desarrollos residenciales colindantes (existentes y previstos), posibilitaría asimismo un planteamiento de alternativo al preestablecido en el planeamiento (incluida, en su caso, la reconversión de las actuales construcciones con destino a la implantación de ciertos usos terciarios y/o residenciales, compatible con la puesta en valor de dicho patrimonio edificado).

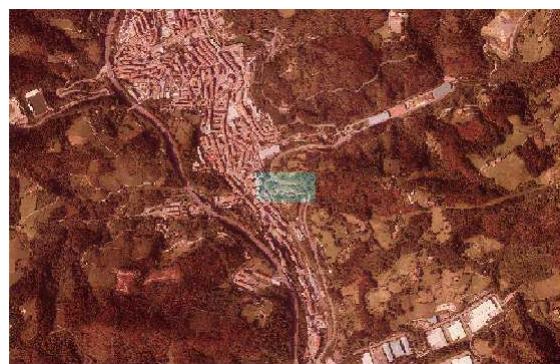


A.9.2. "ASUA ERREKA".

030-06

EIBAR

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	11.739 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	7.500 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	4.246 m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	años 50
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:2.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 12-12-2006.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Z. de Actividad Económica.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El ámbito aquí inventariado se corresponde con la parte del área A.9.2 Asua Erreka calificada como "industrial" en el vigente PGOU. En dicha zona el plan consolida las edificaciones existentes destinadas con carácter general a la actividad económica (modalidad de "uso productivo"), sin establecer mayores precisiones.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	0-25 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	Se trata de un ámbito ubicado entre la variante y el ferrocarril, con acceso tanto desde aquella como desde el interior del núcleo urbano (prolongación de Asua Erreka kalea), en ambos casos a través de sendos túneles más bien escasos de sección.
-	El área no cuenta prácticamente con aparcamientos, ni otras dotaciones.
SERVICIOS:	
-	Básicos + gas y fibra óptica.
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
-	Básica. Estado de conservación regular.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	Los edificios destinados actualmente al uso industrial (situados al pie de Asua Erreka kalea), se hallan en una gran parte desocupados o infrutilizados, siendo su estado de conservación deficiente, lo que contribuye a aumentar su imagen de degradación.

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- La recuperación de esta pequeña zona industrial de apenas 1 has. pasaría fundamentalmente por la sustitución y/o rehabilitación integral de sus actuales construcciones con destino a la implantación de una cierta actividad económica industrial y/o terciaria no generadora de grandes tráficos. Por su localización en relación a la trama urbana, entre el ferrocarril y la variante, no parecen posibles otras soluciones alternativas de uso).- Mejora de la urbanización del área. Iniciativa: pública.
--



A.I.125 “TXONTA”.

030-07

EIBAR

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	77.056 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M/G
AÑO DE IMPLANTACION	años 50
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:5.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

Modificación nº 4 P.G.O.U. / 23-02-2015.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.

CALIFICACION DEL SUELO: Z. Residencial.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Con fecha 10.12.2012 fue firmado un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y el Gobierno Vasco con el fin de promover la regeneración del barrio de Txonta con destino a la promoción de vivienda de protección pública.
- La Modificación de PGOU plantea una reordenación integral del área mediante un desarrollo residencial de aprox. 535 viv/235 VPP. Se establecen diversas dotaciones, entre las que destacan un parque que integrará la zona alta y baja del barrio, así como un equipamiento socio-cultural contiguo a éste.
- La práctica totalidad de los edificios industriales existentes resultan declarados fuera de ordenación. No obstante, al día de hoy se ubican en el área alrededor de 18 empresas, las cuales se prevé sean trasladadas a algunos de los pabellones del sector SAPUI-3 Matxariabarren, propiedad del G.Vasco, puestos a disposición de la operación dentro del convenio anteriormente citado. Se consolidan por el contrario la mayor parte de los actuales edificios residenciales ubicados al pie de Txonta kalea, con excepción de los ubicados en los nº 2, 11, 13, y 15, que supondrán la necesidad de proceder al realojo de 33 viv.
- El área será objeto de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de establecer su ordenación pormenorizada.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	0-25 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none">- Actualmente el acceso al área se produce básicamente desde Urkizu ibilbidea, de forma algo tortuosa. Asimismo, como prolongación de Arane kalea, en la parte alta del municipio, se llega el área a través del Paseo de Galicia, hasta su entronque con el final de Txonta kalea. Ambos resultan insuficientes tanto en relación al uso actual como al futuro, por lo que están previstas soluciones de mejora en el marco de éste y otros expedientes del PGOU.	
SERVICIOS: -	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: -	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
<ul style="list-style-type: none">- Los edificios industriales ocupan la mayor parte del área, encontrándose en un estado de conservación muy deficiente. Ello contribuye en gran medida a la consideración del conjunto como un área altamente degradada.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en la Modificación de PGOU de 2015 se estiman correctos.



A.I.207 “MATSARIA”.

030-08

EIBAR

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	48.375 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M/G
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1954
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:5.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 12-12-2006.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.

CALIFICACION DEL SUELO: Z. de Actividad Económica.

OTRAS DETERMINACIONES:

- El PGOU plantea una reordenación integral del área mediante un desarrollo que posibilite la implantación de actividades económicas de alto valor añadido (previa sustitución de la actual edificación) que no requieran movimientos de vehículos pesados ni una ocupación masiva de suelo.
- La práctica totalidad de los edificios industriales y de vivienda existentes serán objeto de derribo, procediéndose en cualquier caso al realojo de los usos que pervivan en el momento de aprobación del PE. Con este fin, se permitirá la construcción de algún edificio residencial en el entorno de Jardiñeta kalea, que servirá además para resolver la transición entre el tejido residencial colindante y las nuevas construcciones destinadas a la actividad económica en esta área.
- El ámbito será objeto de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de establecer su ordenación pormenorizada.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD: 25-50 %

FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):

- Actualmente el acceso al área se produce desde la glorieta situada en el ramal de conexión con la variante de la N-634. Asimismo desde el propio núcleo urbano existe un paso angosto bajo el ferrocarril, en prolongación de Bitor Sarasketa kalea.
- La reordenación integral del área permitirá la mejora de su actual viario interno (Matsaria kalea), así como la obtención de dotaciones públicas al servicio del ámbito, hoy día inexistentes.

SERVICIOS: -

GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: -

ESTADO DE LA EDIFICACION:

- Los edificios industriales ocupan la mayor parte del área, encontrándose en un estado de conservación en general muy deficiente, con alguna excepción (Matsaria 2). Ello contribuye en gran medida a la consideración del conjunto como un área altamente degradada.

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en el PGOU se estiman correctos. En cualquier caso, la dificultad de la operación exigirá de la iniciativa pública, ya sea de una o de varias administraciones en su conjunto.



A.12.A. "ARRIAGA 1".

032-01

ELGOIBAR

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	150.739 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M/G
AÑO DE IMPLANTACION	años 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:10.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 29-11-2012.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona B.10/Uso Industrial.

OTRAS DETERMINACIONES:

- El PGOU consolida los desarrollos industriales materializados a la vez que establece las condiciones para la ejecución de la edificabilidad urbanística pendiente, remitiéndose para ello al planeamiento aprobado en su momento.
- Si bien una parte importante del área ya se encontraba desarrollada a finales de los 70 (fue tramitado un plan parcial, dos veces denegado), terminó de colmatarse tras la aprobación de un Plan Especial en 1994, y de otras tantas modificaciones de planeamiento general posteriores.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	El área se desarrolla a un lado del ferrocarril, con un único acceso desde la N-634 bajo éste, susceptible de mejora.
-	El polígono se halla ocupada en su mayoría por distintas instalaciones del grupo Danobat. A día de hoy alguna parcela continúa pendiente de ser edificada. Asimismo, el edificio ocupado hasta hace poco por Eizen (antigua Sarasketa), ahora en otro emplazamiento del polígono, se encuentra cerrado.
-	No existe dotación habilitada de espacios libres ni de equipamiento.
-	Presenta algunos problemas puntuales de aparcamiento en determinadas zonas del área (entrada a Ideko-Danobat y otros).
SERVICIOS: básicos + gas natural.	
ESTADO DE LA URBANIZACION:	
-	En general correcta, con la salvedad de algunas pequeñas zonas aún pendientes de ejecución. Estado de conservación bueno.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	Bueno.

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Mejora/complemento de la urbanización del área. Iniciativa: pública.
- Rehabilitación de la edificación, en su caso.



A.6.A “URASANDI BERRI”.

032-02

ELGOIBAR

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	55.890 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1954
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 29-11-2012.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona A.20/Residencial de Edificación Abierta.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El PGOU plantea una reordenación integral del área mediante un desarrollo residencial de aprox. 460 viv/40% VPP. Se establecen diversas dotaciones, entre las que destacan un parque de ribera, un equipamiento comunitario de carácter supramunicipal, y un bidegorri.- La práctica totalidad de las construcciones del área se corresponden con edificios industriales, la mayoría cerrados o en desuso, los cuales resultan declarados fuera de ordenación.- Deberá redactarse un PAU con el fin de establecer las condiciones de gestión y desarrollo del ámbito.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	25-50 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	Este área industrial quedó estructurada en su momento alrededor de la N-634, hoy Deba kalea, ocupando ambos márgenes de dicha carretera, con accesos directos desde la misma, y sin mayores infraestructuras.
-	La reordenación prevista en el PGOU posibilita entre otras una mejora de su actual estructura viaria (se plantea un vial paralelo a la travesía de la N-634), a la vez que refuerza su articulación con el colindante desarrollo residencial de Urasandi.
SERVICIOS: -	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: -	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	Los antiguos edificios industriales ocupan la mayor parte del área encontrándose en un estado de conservación en general deficiente.

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en el PGOU de 2012 se estiman en general correctos.



A.7.C “AITZKORRI 3”.

032-03

ELGOIBAR

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	12.182 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	7.779 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	4.422 m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	años 60
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 29-11-2012.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona B.10/Uso Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: - El PGOU consolida los usos y aprovechamientos materializados, a la vez que permite la colmatación de las parcelas infraedificadas.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	25- 50 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
- Se trata de un área industrial ubicada al final del barrio de Santa Klara que quedó estructurada en su momento alrededor de la carretera a Markina, actual GI-2636, ocupando el "meandro" que formaba la misma.	
- En la actualidad resuelve de forma directa los accesos desde la citada carretera, sin mayor configuración.	
- La práctica totalidad del suelo del área es de titularidad privada. No cuenta con dotaciones de ningún tipo, disponiéndose los escasos aparcamientos a su servicio al interior de las parcelas industriales.	
SERVICIOS: Básicos + gas natural.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
- Básica. Estado de conservación regular (parcela privada libre).	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
- Regular. Dos de los principales edificios se hallan cerrados al día de hoy, siendo su estado de conservación algo peor.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Mejora de la urbanización privada del área.
- Rehabilitación de la edificación.
- Con independencia de la solución establecida en el vigente PGOU, se estima que la recuperación de esta área podría asimismo resultar factible previa su reconversión integral para el uso residencial, dadas en especial las circunstancias que concurren en la misma (ubicación en relación a la trama urbana, escaso grado de actividad, colindancia respecto a los desarrollos residenciales de Santa Klara, deficiente estado de la edificación y urbanización, etc.).

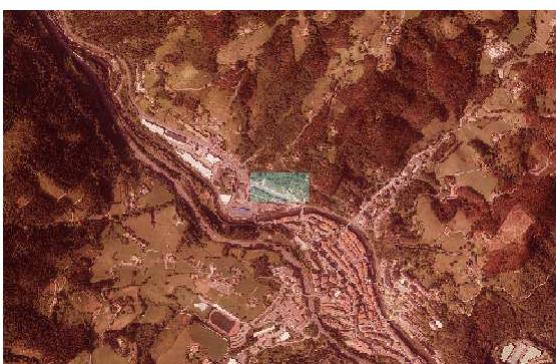


A.8.A “OLASOATE”.

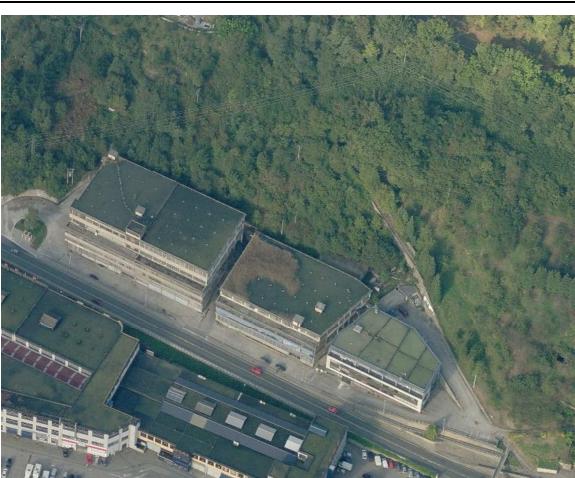
032-04

ELGOIBAR

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	14.000 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	años 60
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 29-11-2012.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona B.20/Uso Industrial Especial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El PGOU plantea una reordenación integral del área ligado a su desarrollo industrial como "parque tecnológico". Las actuales construcciones del área, en su mayoría cerradas o en desuso, resultan declaradas fuera de ordenación.- Se propone asimismo la creación de una parcela al objeto de posibilitar la implantación de un equipamiento supramunicipal.- El ámbito será objeto de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de establecer su ordenación pormenorizada

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	0-25 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
- Este área industrial, ubicada al pie la N-634 justo enfrente de la antigua SIGMA, resulta articulada por un vial de servicio paralelo a la citada carretera. Dicho vial, de dominio privado, cuenta con sendos accesos directos desde aquella, al menos uno de ellos deficientemente configurado.	
- No cuenta con dotaciones de ningún tipo, disponiéndose los escasos aparcamientos a su servicio al borde del citado vial privado así como al interior de las parcelas industriales ordenadas.	
SERVICIOS: Básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
- Básica. Estado de conservación malo (parcela privada libre).	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
- La totalidad de edificios industriales que conforman el área se encuentran en un estado de conservación deficiente.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en el PGOU de 2012 se estiman correctos. Se entiende en todo caso que su iniciativa habría de ser pública.
--

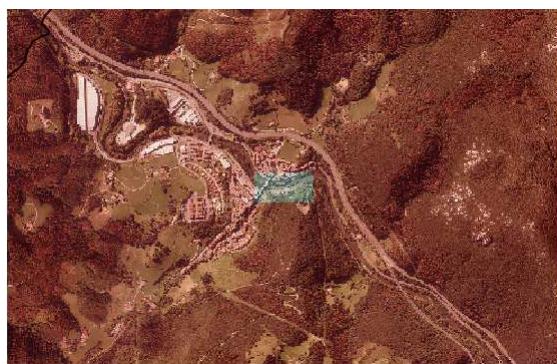


A.01. “GARAGARTZA 1”.

082-01

MENDARO

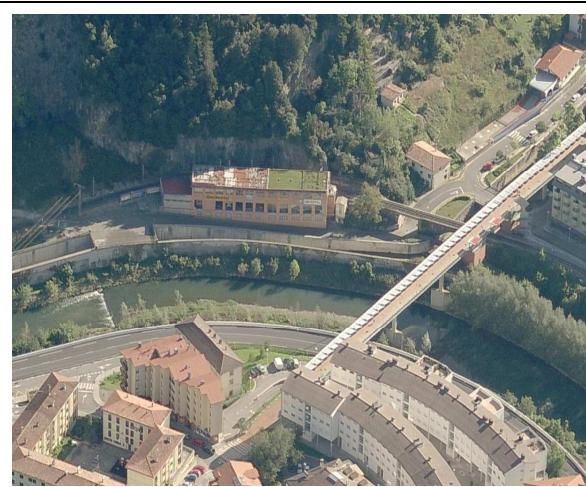
I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	878 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	878 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	673 m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1954
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:2.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. /27-05-2008.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas Común.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Queda consolidada la edificación y aprovechamiento materializado en el área.
- Se permite destinar hasta el 70 % de la edificación al uso de equipamiento.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none">- El acceso a este área se produce desde Garagartza kalea, una vez dentro ya del núcleo urbano, y tras atravesar un paso bajo el ferrocarril. En particular, el vial que da frente a la parcela resulta estrecho además de quedar configurado en fondo de saco, lo que limita sus condiciones de accesibilidad.- Carece de cualquier dotación de espacios libres y equipamiento.	
SERVICIOS: básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
<ul style="list-style-type: none">- Básico. Estado de conservación regular.	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
<ul style="list-style-type: none">- Bueno.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Por su localización y morfología, los usos apropiados para la recuperación de este emplazamiento edificado habrán de ser los ligados a una pequeña actividad económica industrial, terciaria y/o de equipamiento que no genere tráficos significativos. En cualquier caso deberá garantizarse una suficiente dotación de aparcamientos al servicio de este área.



A.39. “EXPLANADA DE AIZKOLTXO”.

082-02

MENDARO

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	17.558 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	17.558 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	3.391 m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	3.259 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	Empr. Única
AÑO DE IMPLANTACION	finales 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. /27-05-2008.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas Industriales.

OTRAS DETERMINACIONES:

- El PGOU vigente consolida la actividad industrial materializada en la zona (entonces Prefabricados Etxeberria, en la actualidad sustituida por Langarri Logística S.L.) a la vez que establece las condiciones para la ejecución de la edificabilidad urbanística pendiente.
- El área cuenta como cargas la cesión de un suelo calificado como SG destinado a la ejecución por parte de la administración de un nuevo puente sobre el río Deba que permita un acceso alternativo al Hospital de Mendaro desde la N-634. Asimismo, se prevé la cesión de los suelos contiguos al río Deba con el fin completar un paseo de ribera, así como la plantación de un mínimo de 30 árboles en cumplimiento de lo establecido en la vigente legislación urbanística
- Se establece la totalidad del ámbito como área de actuación integrada a gestionar mediante la iniciativa pública.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	100 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	El acceso al área se produce desde la N-634 (a la altura del cruce que lleva al polígono de Kurutz Gain), a través de un estrecho vial privado que conduce hasta la plataforma donde se desarrolla la actividad.
-	El ámbito debido a su extensión y configuración física (en su día almacenamiento al aire libre de productos de la construcción sobre una extensa plataforma hormigonada, vertidos inconsolidados de material sobre el río Deba, calidad de las construcciones ejecutadas, etc.) constituye un ámbito claramente "degradado", con un importante impacto ambiental y paisajístico sobre su entorno inmediato.
SERVICIOS:	<ul style="list-style-type: none">- Básicos.
ESTADO DE LA URBANIZACION:	<ul style="list-style-type: none">- Sin urbanizar.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	<ul style="list-style-type: none">- Regular.

IV. LINEAS DE ACTUACION

- La regeneración urbana de esta área pasaría tanto por su urbanización integral como por un efectivo control de su actividad que minimice los impactos sobre el territorio.
- Rehabilitación de la edificación.



S.I.2 “TXIRRITA”.

056-01

MUTRIKU

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	35.129 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1954
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:4.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S. /18-07-2006.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial Común B.2.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El área comenzó a ocuparse en la década de los 50, continuando en los primeros 70 con la construcción del edificio de Lasquibar y otros. Posteriormente en 1993 fue aprobado el Plan Parcial de Mijoá, que además de recoger los desarrollos existentes posibilitó la ampliación de los suelos para el uso industrial. Dicho Plan Parcial afectó a tres ámbitos discontinuos, parte de los cuales conforman hoy los terrenos del sector SI.2 Txirritxa.- Las NNSS consolidan los usos y aprovechamientos materializados, a la vez que regulan la ordenación y ampliación de la UE.3 del Plan Parcial de 1993. Se establece asimismo la necesidad de urbanizar el sector, evitando entre otras cuestiones la cubrición de un pequeño afluente de Mijoá erreka.- Habrá de tramitarse un documento de modificación de Plan Parcial con el fin de desarrollar las determinaciones establecidas para el área desde las NNSS.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	>75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none">- El acceso a los dos subámbitos que conforman el área se produce desde la actual rotonda partida ubicada sobre la GI-638. Mientras el correspondiente a la zona situada al sur de la citada GI -638 se resuelve más o menos correctamente, el acceso a la parcela ubicada al norte (antigua Lasquibar) requiere efectuar el giro y cruce de la carretera a Ondarroa. En este sentido, se entiende necesario mejorar la configuración de dicha rotonda, con el fin de clarificar los distintos movimientos a efectuar en la misma.- El área carece de un mínimo viario que estructure/articule las distintas parcelas ordenadas. Los accesos a éstas se resuelven de forma casi directa, bien desde la citada rotonda, bien desde el estrecho vial que se adentra en el suelo no urbanizable.- No existen como tales espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento. No se delimitan expresamente los aparcamientos, aunque hay suficiencia de espacio para éstos.	
SERVICIOS: básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
<ul style="list-style-type: none">- Básica (parte pendiente de urbanización). Estado de conservación regular.	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
<ul style="list-style-type: none">- Bueno.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en el planeamiento vigente se estiman correctos. Se entiende en todo caso que su iniciativa habría de ser pública.- Mejora de la urbanización del área, incluida la reconfiguración de los accesos desde la GI-638.- Rehabilitación de la edificación, en su caso.
--



“METEC MOTRIC S.A.”.

056-02

MUTRIKU

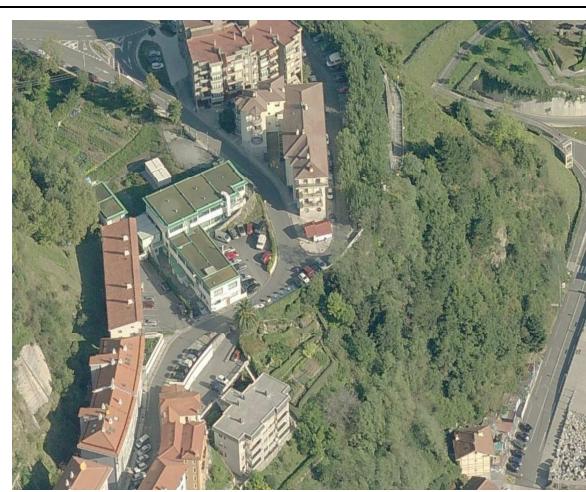
I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	1.731 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	Empr. Única
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1954
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:1.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S. /18-07-2006.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial B.1/Asentamientos Industriales Antiguos.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Las NNSS consolidan los usos y aprovechamientos materializados en el área, sin establecer mayores determinaciones.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none">- El área, enclavada en pleno tejido urbano de Mutriku, queda exclusivamente constituida por la parcela correspondiente a la antigua empresa Metec Motric S.A, hoy extinguida. Su acceso, atravesando la parte alta del núcleo, se produce desde la travesía de la GI-638 (Deba-Mutriku) a través de Isabel Lobiano kalea.- La totalidad del suelo del área es de dominio privado. No cuenta con aparcamientos al interior de su propiedad, debiendo resolver no sin dificultad sus necesidades al respecto en el vial público anejo (contiguo a la parcela existe hoy día un pequeño aparcamiento en superficie, si bien dicho suelo se halla calificado en el planeamiento como espacio libre público).	
SERVICIOS: básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	- -
ESTADO DE LA EDIFICACION:	- Bueno.

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- El mantenimiento del área para la actividad económica exigiría la implantación de usos que no generasen necesidades importantes a nivel de accesibilidad y tráficos. Además se deberá garantizar de una u otra forma una suficiente dotación de aparcamientos al servicio de la misma.- Con independencia de ello, se estima que la ubicación del área en relación a los desarrollos residenciales colindantes (existentes y previstos), posibilitaría asimismo un planteamiento alternativo al preestablecido en el planeamiento (recalificación residencial y/o terciaria de la parcela en cuestión).
--



A.U.27. “SAGR ERREKA”.

065-01

SORALUZE

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	20.428 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	años 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 07-11-2017.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona B. Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: - El PGOU consolida los usos y aprovechamientos materializados en el área, sin establecer mayores determinaciones.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	>75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
- El área se halla localizada en la salida hacia el barrio de Irure, al Oeste de la GI-627, con acceso inmediato desde ésta. Mayoritariamente desarrollada como suelo industrial, presenta algunos edificios de vivienda colectiva.	
- Funcionalmente el área carece de una estructura clara, más allá de la calle Sagar Erreka, que la atraviesa para continuar hacia Irure auzoa. Presenta un elevado grado de ocupación edificatoria, por lo que en la parte alta del polígono presenta algún problema de aparcamiento.	
- No dispone de espacios libres ni de ningún otro tipo de dotación.	
SERVICIOS:	
- Básicos + fibra óptica.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
- Básico. Estado de conservación en general bueno, salvo algunas zonas interiores necesitadas de reurbanización.	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
- En general bueno, con la excepción de algún edificio residencial y del edificio antiguamente ocupado por Indesal (antes Sarasqueta y Cía), hoy infravalorado y en deficiente estado de conservación.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Mejora de la urbanización del área. Iniciativa: pública.
- Rehabilitación de la edificación, en su caso.



A.U.1 “AGINAGA-MALTZAGA”.

065-02

SORALUZE

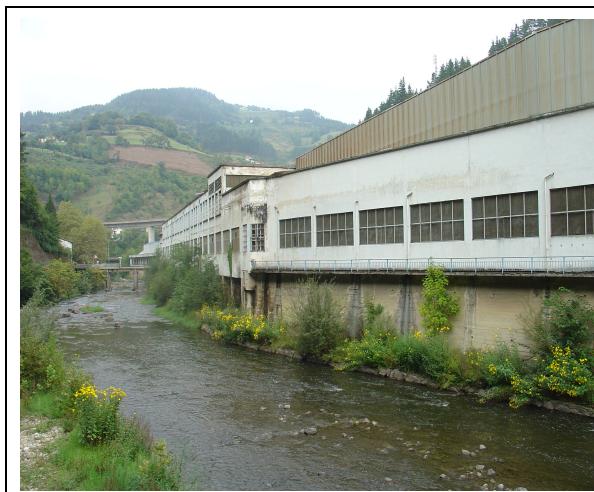
I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	22.805 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	Empr. Única
AÑO DE IMPLANTACION	años 60
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:5.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 07-11-2017.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona B. Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: - El PGOU consolida los usos y aprovechamientos materializados en el área, sin establecer mayores determinaciones.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	El área se halla localizada en una estrecha franja de suelo entre el río Deba y la AP-1, próxima ya a Maltzaga. Resuelve sus accesos a través de dos puentes que conectan la GI-627 con la edificación situada en la margen derecha del río.
-	El suelo del ámbito es todo él de dominio privado, encontrándose prácticamente ocupado en su totalidad por la edificación (ésta llega hasta el borde mismo del río ocupando la servidumbre correspondiente). Resuelve por tanto sus necesidades de aparcamientos al interior de la propiedad, en el escaso suelo libre no edificado existente.
-	En la actualidad, tras el cierre de Gerdau (antigua Gabilondo e Hijos), el área se encuentra sin actividad.
SERVICIOS: -	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: -	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	Con la excepción de algún pabellón más antiguo en peor estado, la edificación que ocupa el área se encuentra en un estado de conservación relativamente bueno.

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Se trata de un ámbito que por su localización solo resulta factible para la implantación de actividades económicas. Siendo así, resultarían además necesarias actuaciones fundamentalmente de sustitución y/o rehabilitación de la edificación.



A.14. “OLALDEA”.

065-03

SORALUZE

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	8.796 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1954
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:2.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 07-11-2017.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona A Residencial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El PGOU plantea una reordenación integral del área mediante un desarrollo residencial de aprox. 110 viv/85% VPP (acoge la dotación correspondiente a "Cañones"). Se establecen diversas dotaciones, entre las que destacan un parque de ribera y un aparcamiento bajo rasante de uso público.- El área será objeto de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de estudiar su actual problemática de degradación y establecer una nueva ordenación pormenorizada.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	0-25 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none">- Se trata de una pequeño ámbito enclavado en la margen derecha del Deba, en continuidad a través de Santa Ana kalea con el casco antiguo de Soraluze. Su acceso directo se produce a través de Olako zubia. Por ubicación y configuración de la propia pieza urbana, resulta clara su vocación residencial.	
SERVICIOS: -	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: -	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
<ul style="list-style-type: none">- La práctica totalidad de las construcciones del área se corresponden con edificios industriales obsoletos, la mayoría cerrados o en desuso, siendo su estado de conservación en general deficiente.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en el PGOU se estiman correctos.
--



A.U.16. "MENDIZABAL".

065-04

SORALUZE

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	7.066 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	años 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 07-11-2017.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona B. Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: - El PGOU consolida los usos y aprovechamientos materializados en el área, sin establecer mayores determinaciones.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	0-25 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	El área se halla localizada en una estrecha franja de suelo situada en la margen derecha del río Deba, al sur del casco urbano, sin continuidad con éste. Resuelve sus accesos a través de un puente que conecta el ámbito con la GI-627.
-	Funcionalmente el área se estructura apoyándose en el vial público colindante al borde del río que recorre gran parte del ámbito. Resuelve sus aparcamientos de forma suficiente en el suelo libre que queda entre los distintos pabellones.
-	No cuenta con espacios libres ni ningún otro tipo de dotación.
SERVICIOS:	
-	Básicos + fibra óptica (al pie de la GI-627, a la entrada del polígono).
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
-	Básica. Estado de conservación regular.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	Gran parte de la edificación del área se encuentra al día de hoy cerrada o infrautilizada, siendo su estado de conservación regular.

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Se trata de un ámbito que por su localización solo resulta factible para la implantación de actividades económicas. Siendo así, resultarían además necesarias actuaciones tanto de mejora de la urbanización del área (iniciativa pública) como de sustitución y/o rehabilitación de los edificios en mal estado.

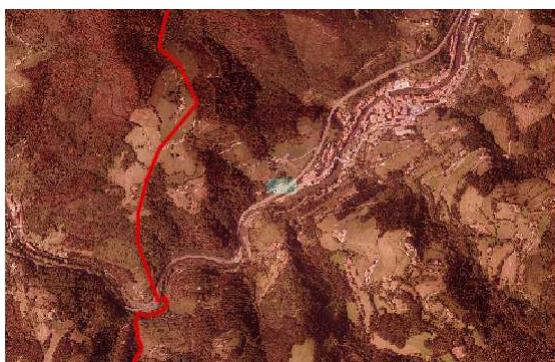


A.U.17. “SALOGUEN”.

065-05

SORALUZE

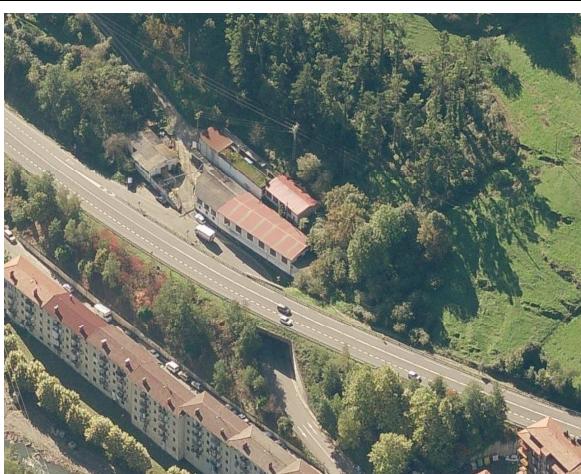
I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	1.709 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	años 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:1.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 07-11-2017.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona B. Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El PGOU consolida los usos y aprovechamientos materializados en el área, sin establecer mayores determinaciones.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	0-25 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
- Esta pequeña área se halla localizada al borde mismo del ramal de acceso sur desde el casco a la GI-627.	
- Funcionalmente el área carece de cualquier estructura, más allá del camino que lo atraviesa para continuar hacia Irure auzoa. Presenta un elevado grado de ocupación edificatoria, por lo que no cuenta prácticamente con aparcamientos ni dispone de ningún otro tipo de dotación.	
SERVICIOS:	
- Básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
- Sin urbanizar.	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
- La mayor parte de la edificación del área se encuentra al día de hoy cerrada o infrautilizada, siendo su estado de conservación regular.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Se trata de un ámbito poco apropiado para su destino industrial, tanto por su ubicación inmediata al ramal de la GI-678 como por su precaria funcionalidad. En este sentido, se estima que el planeamiento vigente debiera haber optado por su clasificación como suelo no urbanizable, estableciendo además la disconformidad con el planeamiento de la edificación existente.



A.U.20. “ERREKALDE GOIKOA”.

065-06

SORALUZE

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	3.994 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	390 m ² (t)
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1954
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:3.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 07-11-2017.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona B. Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El PGOU consolida los usos y aprovechamientos materializados en el área, a la vez que establece las condiciones de edificación correspondientes a la única parcela aún vacante en el área (b.1/20).

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	Se trata de una pequeño ámbito de uso "mixto" (existen aprox. 10 viv.) enclavado en la margen izquierda del Deba, entre el río y Rekalde kalea, al sur del casco urbano de Soraluze. Su acceso desde la GI-627 resulta inmediato.
-	Funcionalmente el área se estructura apoyándose en la citada Rekalde kalea, a la que dan frente las distintas construcciones industriales urbanas que conforman el área (pequeños talleres, en algún caso con viviendas en plantas altas, etc.). Resuelve sus necesidades de aparcamiento de forma suficiente con las plazas existentes anexas a la citada calle.
-	No cuenta con espacios libres ni ningún otro tipo de dotación.
-	Al día de hoy cuenta con alguna construcción significativa en desuso o infrautilizada, en deficiente estado de conservación, lo que se traduce en un impacto negativo en relación a la imagen urbana del área.
SERVICIOS:	
-	Básicos + fibra óptica al pie de Rekalde kalea.
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
-	Correcta. Estado de conservación bueno.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	En general bueno, con excepción de algunos edificios fuera de actividad o infrautilizados, cuyo estado de conservación es sensiblemente peor.

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Regeneración del área previa recuperación de una cierta actividad económica. Ello exigiría además la rehabilitación y/o sustitución de los edificios hoy día obsoletos.- Con independencia de ello se estima que tanto por la ubicación del área en relación al desarrollo urbano de Soraluze, como por la propia existencia en la misma de un cierto número de viviendas vinculadas o no a antiguas actividades, estaría justificando asimismo un planteamiento de reconversión a residencial de este ámbito.



A.25. “CAÑONES”.

065-07

SORALUZE

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	10.297 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	Empr. Única
AÑO DE IMPLANTACION	1954
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:2.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 07-11-2017.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona A Residencial.

OTRAS DETERMINACIONES:

- El PGOU plantea la reconversión integral de esta área con destino al uso residencial y de equipamiento (aprox. 90 viv), tomando como punto de partida la rehabilitación de la mayor parte de sus edificaciones (Baltegieta 21 y 28, forman parte del catálogo de dicho plan). Se establecen asimismo diversas dotaciones, entre las que destacan un parque de ribera, un aparcamiento en altura y un equipamiento comunitario.
- El PGOU incluye la ordenación pormenorizada del área, quedando ésta delimitada como una actuación integrada.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:

sin actividad

FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):

- Se trata de un ámbito enclavado en la margen izquierda del Deba, al norte del casco urbano, en continuidad con éste a través de Baltegieta kalea y la pasarela de Gabolats. Su acceso desde la GI-627 se resuelve desde el enlace hacia Sagar-Erreka. Por ubicación y configuración de la propia pieza urbana, resulta clara su vocación residencial.
- Se corresponde con la última implantación de SAPA (conocida como Fábrica de Cañones) en Soraluze, cerrada en 2004.

SERVICIOS: -

GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: -

ESTADO DE LA EDIFICACION:

- Los edificios que conforman el área, algunos de notable factura, cerrados o en desuso desde hace años, se encuentran en general en un estado de conservación deficiente.

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en el PGOU se estiman correctos.

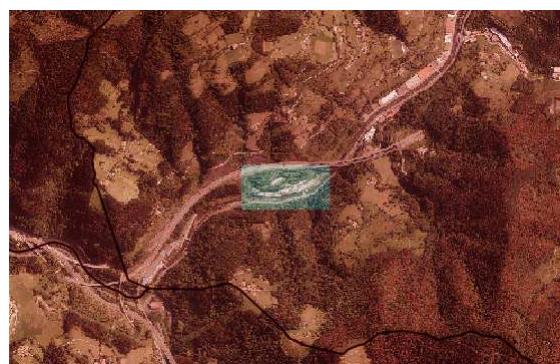


A.U.2. “AMILLAGA”.

065-08

SORALUZE

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	14.687 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M
AÑO DE IMPLANTACION	primeros 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:3.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 07-11-2017.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona B. Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El PGOU plantea una reordenación integral del área manteniendo en todo caso su uso como industrial. Con tal fin prevé la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana al objeto de estudiar su actual problemática, dejando abierta la posibilidad tanto de rehabilitar los edificios existentes como de proceder al derribo las construcciones que aún permanecen en pie (al día de hoy casi las 2/3 partes del conjunto edificado ha sido demolido).- En caso de sustitución de la edificación deberá respetarse el retiro mínimo respecto al río Deba establecido en la legislación sectorial correspondiente.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none">- El área se halla localizada en una estrecha franja de suelo al borde del río Deba, entre Maltzaga y el casco de Soraluze. Resuelve sus accesos a través de un puente que conecta la GI-627 con la edificación situada en la margen derecha del río.- El suelo del ámbito es todo él de dominio privado, encontrándose en su momento prácticamente ocupado en su totalidad por la edificación (ésta llegaba hasta el borde mismo del río ocupando la servidumbre correspondiente). Hoy una parte importante de las construcciones ha desaparecido.	
SERVICIOS: -	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: -	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Actualmente permanece en pie un solo edificio, siendo su estado de conservación bastante deficiente. Ello, unido a los restos edificados surgidos tras la demolición de la mayor parte de las construcciones que ocupaban el área en su momento, contribuye a acentuar su imagen de degradación.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en el PGOU se estiman correctos.
--



Gipuzkoako Foru Aldundia
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketa Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

3. CUADRO RESUMEN. ÁREA FUNCIONAL DE DEBABARRENA.



	INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS DE GIPUZKOA / A.F. DEBABARRENA									
	TIPO I (DEFICITS FUNCIONALES)		TIPO II (ACTIVIDAD ESCASA o NULA)		TIPO III (DEGRADACION ALTA)		TOTAL TIPOS I+II+III		TOTAL S.I. DESARROLLADO	
Municipio	Ámbito	Superficie (has.)	Ámbito	Superficie (has.)	Ámbito	Superficie (has.)	Ámbito	Superficie (has.)	Ámbito	Superficie (has.)
DEBA	AU. 18 P.I. Itziar	72,02	AU.20 I. Automóvil	3,28			2	75,3	3	78,97
EIBAR	A.8.2 Otaola	14,29	A.I.12.1 Barrena I	2,3	A.I.109.01 Arane-Urtz.	0,78				
					A.I.203.01 Otaola 10-16	0,57				
					A.2.5 Arane	1,14				
					A.9.2 Asua Erreka	1,17				
					A.I.125 Txonta	7,7				
					A.I.207 Matsaria	4,84	8	32,79	17	52,38
ELGOIBAR	A.12A Arriaga 1	15,07	A.6A Urasandiberri	5,59						
			A.7C Aitzkorri 3	1,22						
			A.8A Olasoate	1,4			4	23,28	15	73,91
MENDARO			A.01 Garagartza 1	0,08	A.39 Expl. Aizkoltxo	1,76	2	1,84	11	13,40
MUTRIKU	S.I.2 Txirrita	3,51	Metec Motric S.A.	0,17			2	3,68	5	13,57
SORALUZE	A.U.27 Sagar-Erreka	2,04	A.U.1 Aginaga-Maltzaga	2,28	A.U.2 Amillaga	1,47				
			A.U.14 Olaldea	0,88						
			A.U.16 Mendizabal	0,7						
			A.U.17 Saloguen	0,17						
			A.U.20 Errekalde Goikoa	0,4						
			A.U.25 Cañones	1,03			8	8,97		13,52
TOTAL	5	106,93	13	19,5	8	19,43	26	145,86	31	245,75
% r/ Total suelo industrial desarrollado AF		43,51%		7,93%		7,91%		59,35%		

AREAS RECALIFICADAS A RESIDENCIAL	7,5	8,48	15,98
-----------------------------------	-----	------	-------

% r/ Total suelo industrial deteriorado AF 5,14% 5,81% 10,96%



Gipuzkoako Foru Aldundia
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketa Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. ÁREA FUNCIONAL DE DEBABARRENA.