



Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

ANEXO I.2: ÁREA FUNCIONAL DE DEBAGOIENA.

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



Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

1. RESULTADOS Y VALORACIÓN. ÁREA FUNCIONAL DE DEBAGOIENA.



El total de los suelos industriales inventariados como deteriorados en este área funcional, repartidos en 12 ámbitos independientes, asciende a 32,06 has., lo que representa sólo el 7,58 % del conjunto de los suelos industriales desarrollados en la comarca (423,13 has.).

En este caso, la cifra vuelve a constatar de forma muy notable tanto con el porcentaje medio resultante en el conjunto de Gipuzkoa (22,21 %), como con el correspondiente al resto de comarcas (Debarrena, 59,35 %; Donostialdea, 14,70 %; Goierri, 27,72 %; Tolosaldea, 20,44 %; Urola-Kosta, 30,85 %).

	INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS / A.F. DEBAGOIENA								
	TIPO I		TIPO II		TIPO III		TIPOS I+II+III		S.I. Desarroll.
Municipio	Ámbito	S. (has.)	Ámbito	S.(has.)	Ámbito	S.(has.)	Ámbito	S.(has.)	Sup. (has.)
ANTZUOLA			A.11 Hilaturas	1,73			1	1,73	11,73
ARETXABALETA			A-4.a Tubos	2,39			1	2,39	23,08
ARRASATE	AE.70 Zigarrola	1,78			A.67 Zalduspe	2,87	2	4,65	123,54
BERGARA	A.56 (San Juan)	7,23	A.46 (Codornices)	5,01	A.50 (H. Naparra)	3,11			
					SNU (Askarruntz)	0,33	4	15,68	135,39
ELGETA			A.7 Berraondokua	1,24					
			A.11 Jalotza	1,87			2	3,11	20,26
ESKORIATZA	AIU.3 Aingeru-Ermita	2,1					1	2,1	20,88
LEINTZ-GATZAGA									0,00
OÑATI	I.47 Fanderia	2,4					1	2,4	88,25
TOTAL	4	13,51	5	10,51	3	6,31	12	32,06	423,13
% r/Total suelo industrial desarrollado AF		3,19%		2,48%		1,49%		7,58%	
AREAS RECALIFICADAS A RESIDENCIAL	0		4,12		0		4,12		
% r/ Total suelo industrial deteriorado AF	0,00%		12,85%		0,00%		12,85%		

El reparto de los suelos resultantes de acuerdo a los tres supuestos diferenciados se produce en esta ocasión también en porcentajes bastante cercanos a la media del conjunto de Gipuzkoa: casi la mitad de los suelos seleccionados (13,51 has., 4 ámbitos) integran el tipo I “áreas con déficits funcionales”, lo que representa el 3,19 % del total de los suelos industriales desarrollados en la comarca; algo menos de un tercio (12,24 has., 5 ámbitos) se adscriben al tipo II “áreas con actividad escasa o nula”, esto es, el 2,89 % del total desarrollado; finalmente, casi la cuarta parte (6,31 has., 3 ámbitos) se corresponde con suelos del tipo III “áreas altamente degradadas”, esto es, el 1,49 % del ya referido total industrial desarrollado.

Si bien 10 de las 12 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 2 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 dos se corresponden con áreas prácticamente ya sin actividad (únicamente en “Hilaturas” se mantiene una empresa ocupando una pequeña parte del área), sumando una superficie total de 4,12 has., esto es, el 12,81 % del total de los suelos “deteriorados” que integran el inventario en esta área funcional.



De los 8 municipios que conforman la comarca, son 7 los que cuentan con algún área seleccionada (Leintz-Gatzaga no dispone de suelo industrial calificado). De ellos sobresalen Bergara con cuatro ámbitos y 15,68 has., y Arrasate con dos ámbitos y 4,65 has. El resto suman superficies menores: Elgeta, dos ámbitos y 3,11 has.; Antzuola, Aretxabaleta, Eskoriatza y Oñati, un ámbito cada uno con una superficie que se aproxima en todos los casos a las 2 has.

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 datos más significativos, caben destacar tanto la ausencia en Debagoiena de áreas inventariadas de tamaño superior a las 10 has, como una presencia significativa de áreas de pequeña superficie (< 3 has.).

	INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS/ A.F. DEBAGOIENA							
	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.					1	0,33	1	0,33 1,03%
1ha.-3ha.	3	6,28	4	7,23	1	2,87	8	16,38 51,09%
3ha.-10ha.	1	7,23	1	5,01	1	3,11	3	15,35 47,88%
10ha.-25 ha.								
> 25ha.								
TOTAL							12	32,06 100,00%

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

- **A.11 Hilaturas (Antzuola):** con un grado de actividad escaso al día de hoy, se encuentra desde 2009 calificada como residencial por el planeamiento general. Desde entonces, la transformación urbanística prevista no ha dado más pasos (Plan Especial pendiente de tramitación). → (Tipo II).
- **A.4a Tubos (Aretxabaleta):** área urbana al pie de Otaola kalea, sin actividad desde hace años, se encuentra calificada como residencial por una Modificación de NNSS aprobada en 2012. Pese a contar con reparcelación y proyecto de urbanización aprobados definitivamente, el proceso de reconversión no ha dado nuevos pasos. → (Tipo II).
- **A.67 Zalduspe (Arrasate):** con 2,87 has., constituye un área urbana industrial altamente deteriorada, cuya situación se ve agravada por su localización contigua a la zona residencial Zerrajera y al Hospital. Su reconversión integral como parque tecnológico, a iniciativa del Ayuntamiento, se encuentra planificada desde 2011, si bien por el momento no ha sido puesta en marcha (reparcelación y proyecto de urbanización aprobados definitivamente). → (Tipo III).
- **AE.70 Zigarrola (Arrasate):** área industrial de 9,42, ubicada entre el río Deba y Gipuzkoa Etorbidea. Si bien la mayor parte del ámbito no presenta ninguno de los problemas considerados para su inclusión en el presente inventario, una pequeña zona (aproximadamente un 20 % del total de su superficie) presenta un claro deterioro urbano, asimilable al correspondiente a los ámbitos que integran el tipo



I. Se recoge por tanto el área, corrigiendo, no obstante, su superficie con la estrictamente afectada por el citado deterioro. → (Tipo I).

- **A.50 (Bergara):** ámbito de 3,11 has., situado al oeste de Altos Hornos, entre la AP-1 y la GI-627, en el que entre otras se ubica la empresa “Hierros Naparra S.A.”. Constituye una de las áreas industriales más degradadas de la comarca, en este caso debido fundamentalmente al importante impacto medioambiental que producen las actividades que actualmente se desarrollan en la misma (reciclaje de residuos industriales y de la construcción). → (Tipo III).
- **A.56 (Bergara):** ámbito de 7,22 has., situado en el barrio de San Juan, al pie de la GI-2632. La inexistencia de un vial interno paralelo a ésta hace que los accesos al área se produzcan desde dicha carretera de forma directa y descontrolada en todo su frente, con la consiguiente afección a la seguridad y funcionalidad de aquella. → (Tipo I).



Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

2. FICHAS. ÁREA FUNCIONAL DE DEBAGOIENA.



A.11. "HILATURAS".

011-01

ANTZUOLA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	17.328 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 50
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:3.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

Modif. N.N.S.S. Areas 5, 11, C y Sector E / 07.07.2009
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Residencial Intensiva (R.2).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El área será objeto de un Plan Especial de Ordenación Urbana, de iniciativa municipal, con el fin de establecer su ordenación pormenorizada (116 viv. nuevas).- Se prevé la obtención del caserío Iriarte Azpikoa (incluido en el inventario general de Patrimonio Cultural Vasco para su declaración como Monumento) con destino a equipamiento dotacional.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	0-25 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- Actualmente una parte del área se encuentra ocupada por la empresa Oerlikon. El acceso al pabellón se produce desde Kalegoi kalea, de forma bastante forzada, una vez atravesado parte del casco antiguo.- La totalidad del área se corresponde con suelos privados, no existiendo por tanto viario público. Aparcamientos suficientes.	
SERVICIOS: -	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: -	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- La parte del conjunto edificado ocupado por la empresa Oerlikon se encuentra en un estado de conservación bueno. El pabellón histórico de Hilaturas se encuentra cerrado, siendo su estado de conservación algo peor.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en la Modif. de NNSS se estiman correctos. No obstante, sobrepasado el plazo de 4 años establecido para la aprobación del planeamiento de desarrollo a formular por el Ayuntamiento, éste no ha tomado aún la iniciativa.



A.4-a. "TUBOS".

013-01

ARETXABALETA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	23.905 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	años 50
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:3.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

Modif. N.N.S.S. Area A-4.a./ 02.05.2012
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Residencial-Abierto (R.3).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El plan propone la regeneración y recuperación integral de este área mediante la implantación de un desarrollo residencial de aproximadamente 250 viv/100 VPP. Entre sus objetivos, además de establecer un paseo peatonal a lo largo del río Deba, se encuentra la consolidación del edificio antiguamente perteneciente a la empresa "Vergarajáuregui, Resusta y Cía" (luego oficinas de "Tubos") catalogado por su interés cultural, y que hoy acoge servicios de Mondragon Unibertsitatea.- Cuenta con Programa de Urbanización y Proyecto de Reparcelación aprobados definitivamente el 28.05.2012 y 13.09.2013 respectivamente.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- El área, situada al pie de la antigua carretera a Arrasate (hoy Otalora kalea), entre ésta y el río Deba, se corresponde en su práctica totalidad con los pertenecidos de la empresa "Tubos Metálicos de Precisión S. Coop.", cerrada hace años.- Su localización dentro del núcleo urbano, en continuidad con otras zonas residenciales, refuerza claramente el cambio de uso pretendido.	
SERVICIOS: -	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: -	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- El edificio catalogado de Vergarajáuregui fue rehabilitado en 2013. Por su parte, el pabellón industrial de "Tubos" se mantiene en pie, estando prevista su demolición previa al desarrollo residencial del área.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en la Modif. de NNSS se estiman correctos. Desde 2013, sin embargo, no se han dado nuevos pasos en orden a ejecutar el desarrollo previsto.



Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

A.E.70. "ZIGARROLA".

055-01

ARRASATE

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	94.230 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	primeros 50
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:6.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 22-03-2016.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividad Económica.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El PGOU consolida los usos y aprovechamientos materializados (incluidos los residenciales, 11 viv.), a la vez que posibilita la colmatación de las parcelas al día de hoy vacantes (actuaciones de dotación).

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- El ámbito, enclavado en pleno núcleo urbano del municipio, resuelve sus accesos desde Gipuzkoa Etorbidea, así como desde el puente sobre el río Deba próximo a la GI-627 (Nafarroa Etorbidea).- Desde un punto de vista del tejido urbano, cabe diferenciar en el área dos zonas. La ubicada al Este de Osiñaga kalea, responde a una ordenación bien estructurada, a la vez que presenta un estado de conservación en lo que se refiere a la urbanización y edificación correcto, no presentando en este sentido problemas significativos.- Por el contrario, la parte comprendida entre el río Deba y la citada Osiñaga kalea, anterior en origen, se caracteriza por una implantación más desordenada o espontánea. Dicha zona, exclusivamente, es la que resulta incluida a los efectos de este inventario (aproximadamente un 1,78 has.), presentando en la actualidad un cierto grado de deterioro, especialmente debido a la existencia de alguna construcción abandonada en el entorno de Errekalde kalea y Zubikoa kalea.- No existen dotaciones de espacios libres públicos ni equipamientos.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Correcta (con la salvedad referida a Errekalde kalea, necesitada de mejorar su urbanización). Estado de conservación bueno.	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Con la salvedad de los edificios abandonados ya citados, en general el resto de la edificación presenta un estado de conservación bueno.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Sustitución y/o rehabilitación de los edificios abandonados al día de hoy.- Posible mejora de la estructura viaria de la parte del área comprendida entre el río Deba y Osiñaga kalea, previa en su caso la formulación de un Plan Especial.



Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

A.E.67. "ZALDUSPE".

055-02

ARRASATE

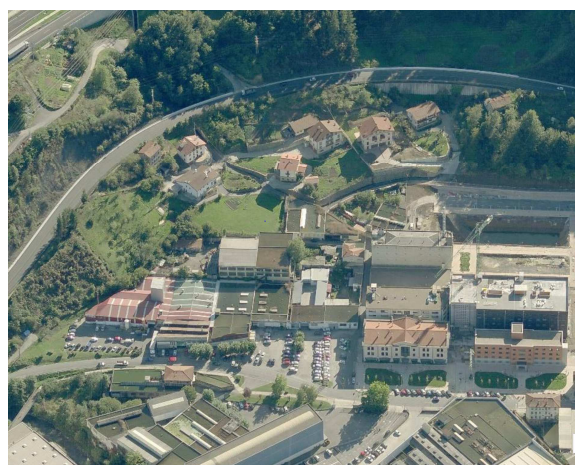
I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	28.664 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	primeros 50
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:3.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 22-03-2016.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividad Económica.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El PGOU consolida la ordenación establecida en el Plan Especial del AE.85 Zalduspe, aprob. definitivamente el 03.03.2011. Dicho plan, entre otras cuestiones, deja fuera de ordenación la mayor parte de la actual edificación (toda excepto la correspondiente a Asmobi S.L.) proponiendo en su lugar nuevos aprovechamientos destinados a la implantación de actividades económicas en su modalidad de parque tecnológico (zona contigua al Hospital) e industria de implantación única (posibilitando así el crecimiento de la citada empresa).- El Plan Especial prevé mejorar el acceso al área disponiendo una rotonda en Nafarroa etorbidea.- Una parte importante de la propiedad (aproximadamente el 40 %) pertenece en estos momentos al Ayuntamiento, estando previsto actuar mediante el sistema de cooperación. Cuenta con reparcelación y proyecto de urbanización aprobados definitivamente.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	25-50 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- El ámbito, contiguo a la zona del ambulatorio y Hospital de Arrasate se halla constituido por distintos edificios industriales de tamaño medio-pequeño, una parte de los cuales se encuentran al día de hoy abandonados.- El acceso al área desde Nafarroa etorbidea se produce en la actualidad de forma desordenada, con distintos "pinchazos" desde la citada calle. A la parte trasera del ámbito se llega a través de Zalduspe kalea, eje secundario que articula la accesibilidad a dicha zona.- No existen espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento. Una parte del área se halla habilitada como aparcamiento al servicio básicamente del Hospital.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos (conexión de gas a pie de área).	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Básica. Estado de conservación regular.	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Con la salvedad de los edificios ocupados por Asmobi, en buen estado de conservación, el resto se halla en un estado regular o malo, especialmente aquellos edificios que se encuentran cerrados o abandonados.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Se trata de un área claramente degradada, cuya recuperación pasa por una renovación integral de los usos y construcciones actualmente existentes.- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en el Plan Especial de 2011 (ratificados posteriormente en la revisión de PGOU de 2016, básicamente consistentes en la consolidación del área como zona destinada a la actividad económica), se estiman correctos.- Con independencia de ello se estima que tanto la ubicación del área en relación al propio desarrollo urbano residencial de Arrasate, como la contigüidad con la zona de Zerrajera-Osasungunea, estaría justificando asimismo un planteamiento de reconversión a residencial de dicho ámbito.




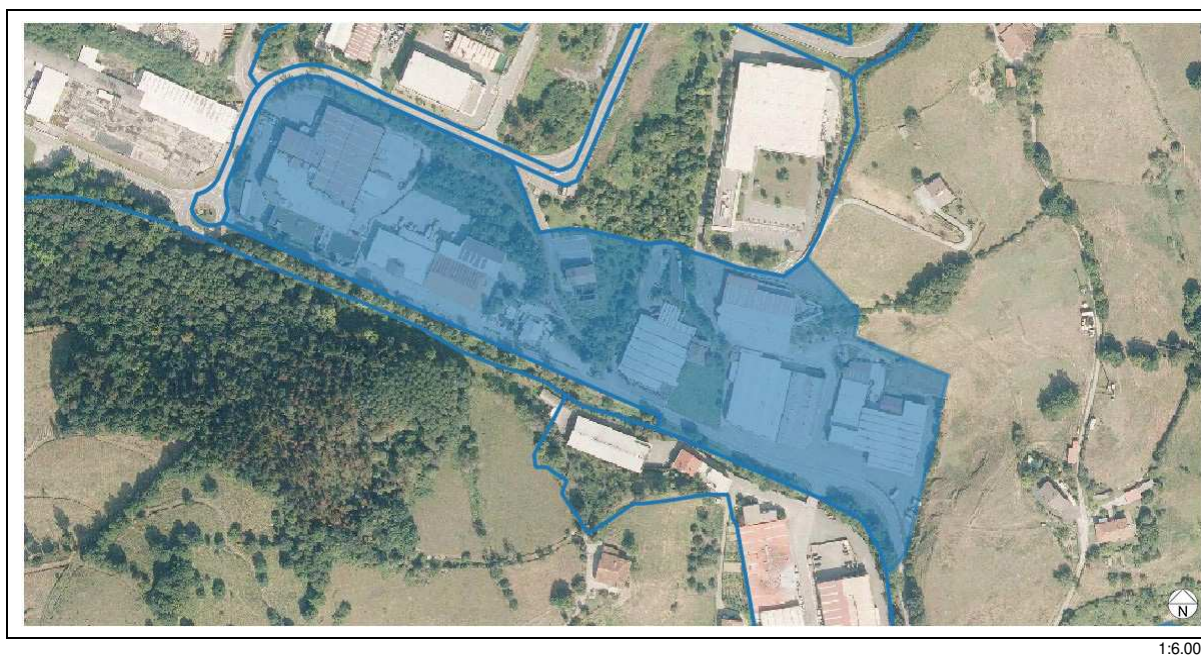
Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

A.56.	074-01
	BERGARA

I. SITUACION/DATOS GENERALES

	SUPERFICIE DEL AMBITO	72.265 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	finales 60
	INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
	ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 25.05.2009
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividad Económica.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Quedan consolidadas las edificaciones y aprovechamientos materializados, a la vez que se permite la colmatación de las parcelas infraedificadas. Se declara en todo caso fuera de ordenación parte de la pérgola correspondiente al restaurante Tartufo que invade la franja de protección de 10 m establecida para la GI-2632.- El PGOU prevé la construcción de un vial de servicio paralelo a la GI-2632, cuya iniciativa corresponderá al Ayuntamiento (S. Cooperación), siendo su coste repercutido a los propietarios del área en su conjunto.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- Los accesos a los distintos pabellones se resuelven al día de hoy de forma directa desde la carretera GI-2632, sin ningún orden ni control a lo largo de casi 400 m. Se pretende con el vial de servicio paralelo a dicha carretera resolver de forma correcta la accesibilidad al área, así como el aparcamiento a su servicio, ya sea vinculado al viario público, bien en el interior de las parcelas privadas.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos + red de gas natural.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Básica. Estado de conservación regular.	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Bueno.	

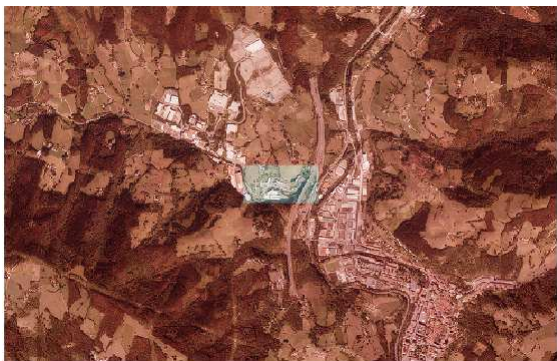
IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Se estima correcta y necesaria la previsión del PGOU en relación a la construcción de un vial de servicio paralelo a la GI-2632 que ordene los accesos al área.- Mejora del conjunto del espacio urbanizado del área. Iniciativa: pública.



A.46.	074-02
	BERGARA

I. SITUACION/DATOS GENERALES

	SUPERFICIE DEL AMBITO	50.165 m ²
	SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
	SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
	SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
	TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M
	AÑO DE IMPLANTACION	años 70
	INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
	ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:4.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 25.05.2009
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Quedan consolidadas las edificaciones y aprovechamientos materializados.- El PGOU prevé la reurbanización general del área, a gestionar mediante Cooperación.- En caso de sustitución de la edificación, el retiro mínimo al río Ubea será de 10 m.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- El área resulta constituida por tres ámbitos diferenciados a los que se accede directamente desde las carreteras GI-2632 y GI-3741. No cuenta con viario interno, resolviéndose los accesos a los distintos pabellones directamente desde las citadas carreteras.- El área cuenta con varios edificios sin actividad, entre ellos el emblemático pabellón correspondiente a la empresa "Criadero Vascongado de Codornices", cerrado desde hace años.- La práctica totalidad del suelo del área es de propiedad privada, por lo que los aparcamientos al servicio de la misma deben resolverse al interior de las distintas parcelas industriales. Carece de cualquier dotación de espacios libres y equipamiento.	
SERVICIOS: básicos (red de gas natural al pie del ámbito). Red de alumbrado deficiente.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Básica. Estado de conservación regular (suelos propiedad privada).	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Con excepción de los dos edificios que al día de hoy se encuentran cerrados (Codornices, y Talleres Garitano), el resto de la edificación del área se encuentra en buen estado de conservación.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Mejora de la urbanización del área. Iniciativa: pública.- Rehabilitación de la edificación, en su caso.
--



A.50.

074-03

BERGARA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	31.099 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M
AÑO DE IMPLANTACION	finales 60
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:4.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 25.05.2009
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividad Económica.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Quedan consolidadas las edificaciones y aprovechamientos materializados, a la vez que se permite la colmatación de las parcelas todavía vacantes.- Se prevé la tramitación de un Plan Especial con el fin de establecer la ordenación pormenorizada del área. Asimismo se procederá a su reurbanización general (incluido camino de acceso) mediante Concertación.- En caso de sustitución de la edificación, el retiro mínimo al río Angiozar será de 12 m.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- Se trata de una implantación industrial sensiblemente aislada del resto del suelo urbano desarrollado, a la que se accede desde un estrecho camino que partiendo de Ibarra kalea bordea las instalaciones de Arcelor en la zona. Acoge, entre otras, actividades ligadas al reciclaje de residuos de la construcción y otros, que en la actualidad están produciendo un notable impacto medioambiental sobre el entorno inmediato.- No cuenta como tal con un viario que ordene el área, ni existen espacios libres públicos ni dotaciones de ningún tipo.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos. (red de gas a pie del ámbito).	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Sin urbanizar.	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Con la salvedad de algún edificio reciente (Hondakin), el resto de la edificación presenta un estado de conservación regular.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Se trata de un área claramente degradada cuya recuperación pasa por su reordenación y urbanización integral, al hilo de lo propuesto (con escaso éxito) en el PGOU.- En este sentido, la iniciativa de tal intervención habría de ser pública (Cooperación), incidiendo a la vez en el efectivo control de los usos y actividades que se desarrollan en el ámbito (cierre de parcelas, etc.), en especial, aquellas más contaminantes y/o perjudiciales para el medio natural.



Gipuzkoako Foru Aldundia

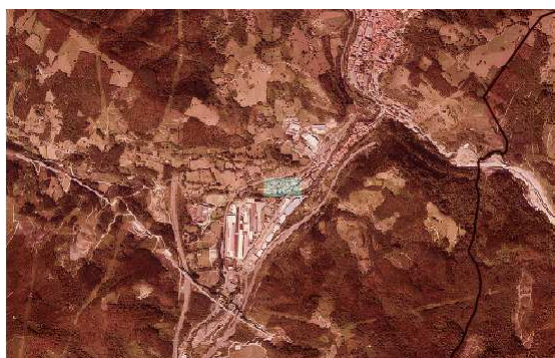
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

S.N.U. ASKARRUNTZ AUZOA

074-04

BERGARA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	3.275 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1946
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:2.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 25.05.2009
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo No Urbanizable.
CALIFICACION DEL SUELO: Agroganadera y Campiña. Alto valor estratégico + Protección Aguas Superficiales.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Los usos industriales existentes en su día resultan hoy incompatibles con el régimen establecido por el Plan General para las zonas "Agroganadera y Campiña", por lo se encuentran calificados como "fuera de ordenación".

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- Se trata de parte de un área residual que queda entre el río y la GI-627, clasificada en el vigente PGOU como SNU. El acceso a la parcela se produce desde Ibarra kalea, vial que estructura el barrio de Askarruntz.- La totalidad del ámbito delimitado se corresponde con suelos privados.	
SERVICIOS: básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: -	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Malo (edificios abandonados, en estado de semirruina).	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Ateniéndonos a lo establecido en el vigente PGOU, la recuperación de esta zona abandonada/degradada ubicada frente a la zona residencial de Ibarra kalea pasaría bien por la reutilización de alguna/s construcción/es con destino a la implantación de usos compatibles con su calificación como SNU "Agroganadera y Campiña. Alto valor estratégico" y/o "Protección Aguas Superficiales", bien por el derribo programado de las construcciones hoy abandonadas.- Otra opción, siempre que el correspondiente Estudio Hidráulico así lo posibilite, pudiera ser la recalificación de dichos suelos con destino a la implantación de un pequeño desarrollo residencial de baja densidad, lo que requeriría en todo caso la modificación del actual planeamiento general.
--



Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

A.7. "BERRAONDOKUA".

033-01

ELGETA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	12.384 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	5.460 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	4.818 m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	años 50
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:2.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S.S. /14-12-2004.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial en Parcela Aislada (I)
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Queda consolidado el uso y aprovechamiento materializado en el área, sin que sean posibles intervenciones que supongan "mejoras, ampliaciones ni aumento de valor".- A la vez se establecen unos criterios para su futura reconversión residencial (100 viv), previa la tramitación de la correspondiente modificación de planeamiento general.

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 edificación destinada en su momento a la actividad económica (Tornillería Elcoro) que hoy ha quedado enclavada en pleno núcleo urbano. Su actual ocupación es diversa (pequeños talleres, garajes, etc.), encontrándose en una parte importante desocupada.- El acceso a los distintos locales que aún se mantienen activos se resuelven a través Salvador zeharbidea.- El área no cuenta con dotaciones de espacios libres ni de equipamiento. La superficie destinada a aparcamientos parece suficiente (dada su actual ocupación).	
SERVICIOS: Básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Básica. Estado de conservación bueno.	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Regular. Bastantes de los locales que conforman el conjunto de la edificación se encuentran al día de hoy desocupados.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Teniendo en cuenta tanto el emplazamiento del área como las características y estado de conservación de la edificación que la conforma, se estima que una efectiva recuperación del área pasaría por su reconversión como ámbito residencial, si bien con una densidad edificatoria sensiblemente inferior a la prefijada en el vigente documento de NNSS (55 viv/ha).
--



A.11. "JALOTZA".

033-02

ELGETA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	18.760 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	18.760 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	6.016 m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	1.664 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	Empr. Única
AÑO DE IMPLANTACION	años 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:3.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S.S. /14-12-2004.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial en Parcela Aislada (I)
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Queda consolidada la edificación y aprovechamiento materializado en el área, a la vez que se permite su ampliación.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- El acceso al área se produce directamente desde la GI-2632, en un tramo en curva con visibilidad reducida.- La totalidad del suelo del área es de dominio privado. El viario interno y el aparcamiento, suficientes, se resuelven al interior de la única parcela industrial delimitada.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Básico. Estado de conservación bueno.	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Bueno.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- La recuperación del área como zona industrial, bien sea con una o varias actividades, deberá garantizar en cualquier caso una suficiente dotación de aparcamientos al servicio de la misma.- Convendría ser mejorado, en lo posible, el acceso al área desde la GI-2632, de acuerdo en todo caso a las consideraciones que en su momento pudiera efectuar el departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
--



Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

A.I.U.3 "AINGERU ERMITA".

034-01

ESKORIATZA

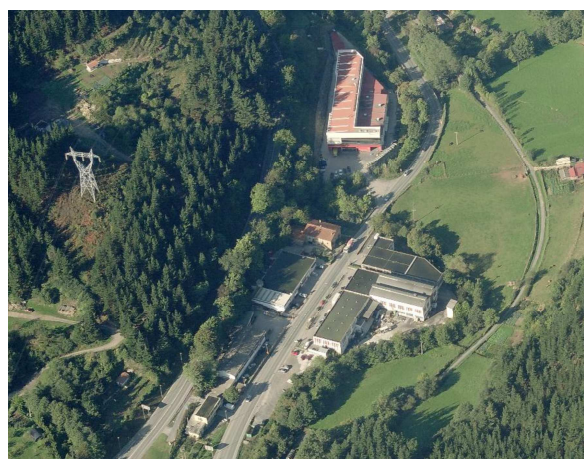
I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	21.042 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



1:3.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S.S. / 25.01.2000
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial B.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Quedan consolidadas las edificaciones y aprovechamientos materializados, sin perjuicio de la posibilidad de colmatación de aquellas parcelas hoy día infraedificadas.- Se establece la necesidad de redactar un Plan Especial con el fin de ordenar los viales públicos de servicio al área contiguos a la GI-3310, así como el aparcamiento en superficie vinculado al mismo.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- En la práctica, el viario del área lo constituye la propia GI-3310 que lo atraviesa y continua hacia Leintz-Gatzaga.- Los accesos a los locales se resuelven de forma directa desde dicha carretera, disponiendo los escasos aparcamientos en la franja libre de dominio privado que queda entre la edificación y la carretera. Se pretende que el Plan Especial ordene sendos viales paralelos a dicha GI-3310, resolviendo los aparcamientos al servicio del área bien al interior de las parcelas privadas, bien en un fondo de saco habilitado junto a la ermita.- Carece de cualquier dotación de espacios libres y equipamiento.	
SERVICIOS: básicos.	
ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Básica (actualmente dominio privado). Estado de conservación regular.	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Bueno. El edificio perteneciente a Fundesko (Fundiciones Eskoriatza) se halla al día de hoy cerrado, siendo su estado de conservación algo peor.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Mejora de la urbanización del área. Iniciativa: pública.- Rehabilitación de la edificación, en su caso.
--



Gipuzkoako Foru Aldundia

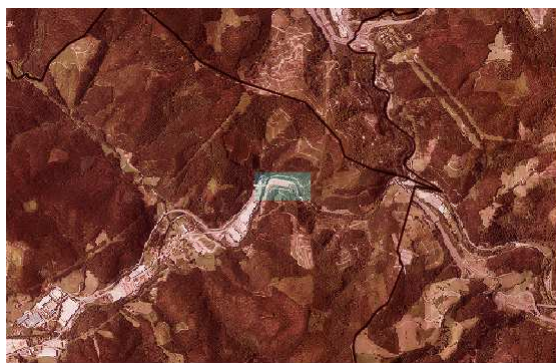
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

I.47 "FANDERIA"

059-01

OÑATI

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	24.005 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	17.184,49 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	9.892,88 m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1946
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:3.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S.S. / 04.04.2006.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Quedan consolidadas las edificaciones y aprovechamientos materializados.- El ámbito responde en su práctica totalidad al desarrollo previsto en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente el 18.09.1989 (Proyecto de Urbanización de 07.06.1991), el cual resulta convalidado íntegramente.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	>75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- El acceso al área se produce desde la glorieta ubicada en la GI-2630, una vez atravesado el puente sobre Artixa ibaia.- El vial interno contiguo al río que estructura el polígono resulta suficiente en cuanto a sección. En paralelo a este discurre por el área un bidegorri que continúa por el SNU. 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. Estado de conservación regular. Necesitado de mejora, especialmente en la zona norte del polígono.	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- En general bueno, con la salvedad de algún pabellón situado al norte del polígono, de construcción precaria.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Mejora de la urbanización del área. Iniciativa: pública.- Rehabilitación de la edificación, en su caso.
--



Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

3. CUADRO RESUMEN. ÁREA FUNCIONAL DE DEBAGOIENA.

	INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS DE GIPUZKOA / A.F. DEBAGOIENA									
	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.)
ANTZUOLA			A.11 Hilaturas	1,73			1	1,73	5	11,73
ARETXABALETA			A-4.a Tubos	2,39			1	2,39	11	23,08
ARRASATE	AE.70 Zigarrola	1,78			A.67 Zalduspe	2,87	2	4,65	20	123,54
BERGARA	A.56 (San Juan)	7,23	A.46 (Codornices)	5,01	A.50 (H. Naparra)	3,11				
					SNU (Askarruntz)	0,33	4	15,68	25	135,39
ELGETA			A.7 Berraondokua	1,24						
			A.11 Jalotza	1,87			2	3,11	4	20,26
ESKORIATZA	AIU.3 Aingeru-Ermita	2,1					1	2,1	5	20,88
LEINTZ-GATZAGA										0,00
OÑATI	I.47 Fanderia	2,4					1	2,4	15	88,25
TOTAL	4	13,51	5	10,51	3	6,31	12	30,33	85	423,13
% r/ Total suelo industrial desarrollado AF		3,19%		2,48%		1,49%		7,17%		

AREAS RECALIFICADAS A RESIDENCIAL	4,12	4,12
% r/ Total suelo industrial deteriorado AF	13,58%	13,58%



Gipuzkoako Foru Aldundia

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. ÁREA FUNCIONAL DE DEBAGOIENA.