



ANEXO I.6: ÁREA FUNCIONAL DE UROLA-KOSTA.

(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 UROLA-KOSTA.



El total de los suelos industriales inventariados en el área funcional, repartidos en 21 ámbitos independientes, asciende a 134,63 has., lo que representa el 30,85 % del conjunto de los suelos industriales desarrollados en la comarca (436,35 has.).

La cifra supera considerablemente el porcentaje medio resultante en el conjunto de Gipuzkoa (22,21 %), siendo, a excepción de Debabarrena (59,35 %), el dato más alto junto al del Goierri (27,72 %) de las seis comarcas. A su vez, duplica los resultados de Donostialdea (14,70 %), llegando a multiplicar por más de cuatro los de Debagoiena, 7,58 %.

El reparto por tipos de los suelos inventariados se produce, sin embargo, en porcentajes más o menos similares a la media gipuzcoana, con la excepción de lo referido a las “áreas altamente degradadas”, que en esta comarca duplican en porcentaje la media del conjunto de Gipuzkoa, como ya ha sido señalado en el epígrafe 4.1 de esta Memoria.

En concreto, más de la mitad de los suelos seleccionados (71,55 has., 9 ámbitos) se integran el tipo I “áreas con déficits funcionales”, lo que representa el 16,40 % del total de los suelos industriales desarrollados en la comarca; el resto de los suelos resulta adscrito casi a partes iguales a los tipos II “áreas industriales con actividad escasa o nula” (32,61 has., 8 ámbitos) y III “áreas industriales altamente degradadas”. (30,47 has., 4 ámbitos), con unos porcentajes que respectivamente representan el 7,47 % y el 6,98 % del total industrial desarrollado. En particular, la totalidad de los suelos inventariados como “altamente degradados” responden en esta comarca a ámbitos en los que la actividad en ellos desarrollada produce un importante impacto ambiental y paisajístico en el territorio.

	INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS/ A.F. UROLA KOSTA								
	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.)
AIA			AIU.21 Thalasa	0,33	AIU.22 Zudugarai	13,29			
			AIU.27 Moyven Gunea	0,23			3	13,85	41,19
AIZARNAZABAL									23,03
AZKOITIA									80,66
AZPEITIA	AU.18 Landeta	24,37	AU.10 Urola Geltokia	0,76					
	AU.20 Garmendi Gain	3,59	AU.19 Marcial Ucin	14,74					
	AU.24 Larrañaga	3,2					5	46,66	111,89
BEIZAMA									0,95
ERREZIL			A.U.8 Arosar	0,27			1	0,27	3,07
GETARIA									23,10
ORIO	A.U.19 Botaleku	2,14	A.U.2 Mutiozabal	1,1					
			A.U.15C Arocena	0,96			3	4,2	6,39
ZARAUTZ	A.20 Tejería	1,01							
	A.16 Hegoalde	12,68							
	A.24 Errotaberri	17,65					3	31,34	39,98
ZESTOA	IR.I.1 Gorospe	1,88			AG.I.1 Agote	4,34			
	I.1 Galdiano	5,03			IR.S.I.2 Nausikua	7,35	4	18,6	50,63
ZUMAIA			S.4 Xey	14,22	Galvanizados Olaizola	5,49	2	19,71	55,46
TOTAL	9	71,55	8	32,61	4	30,47	21	134,63	436,35
% r/Total suelo industrial desarrollado AF		16,40%		7,47%		6,98%		30,85%	
AREAS RECALIFICADAS A RESIDENCIAL	12,68		0		0		12,68		
% r/ Total suelo industrial deteriorado AF	9,42%		0,00%		0,00%		9,42%		



De los 11 municipios que conforman la comarca, son 7 los que cuentan con algún área seleccionada (Aizarnazabal, Azkoitia, Beizama, y Getaria sí cuentan con suelos industriales desarrollados, pero éstos no presentan deficiencias para su inventariado como “áreas deterioradas”).

Al día de hoy 20 de las 21 áreas industriales inventariadas se hallan 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. Por el contrario, solo el área de Hegoalde en Zarautz (con 12,68 Has, el 9,42 % del total de los suelos “deteriorados” del área funcional) se encuentra recalificada como residencial, si bien en este caso no parece que la futura transformación urbanística vaya a ser materializada en el corto-medio plazo, dada la reciente puesta en marcha de una operación similar en la casi contigua Salberdin.

Entre los siete municipios que disponen de suelos inventariados, destacan especialmente Azpeitia (con 5 ámbitos que suman en total 46,66 has.) y Zarautz (3 ámbitos, con 31,34 has.), mientras en un segundo escalón se sitúan Aia (3 ámbitos, y 13,85 has.), Zestoa (4 ámbitos, y 18,6 has.) y Zumaia (2 ámbitos y 19,71 has.). Completan la relación Orio (3 ámbitos y 4,2 has.) y Errezil (1 ámbito, y 0,27 has.).

Atendiendo al tamaño de las áreas inventariadas en la comarca según los distintos tipos considerados, resulta una tabla-resumen como la que se adjunta a continuación. Al igual que Debabarrena, esta área funcional destaca por la presencia significativa de áreas de tamaño grande (> 10 has.) entre las inventariadas. Por el contrario, las áreas “pequeñas” tan solo suman el 6,44 % del total del suelo inventariado en la comarca.

	INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS/ A.F. UROLA KOSTA							
	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 inv.
AREAS s/SUPERFICIE								
< 1 ha.			5	2,55			5	2,55 1,89%
1ha.-3ha.	3	5,03	1	1,10			4	6,13 4,55%
3ha.-10ha.	3	11,82			3	17,18	6	29,00 21,54%
10ha.-25 ha.	3	54,7	2	28,96	1	13,29	6	96,95 72,01%
> 25ha.								0,00%
TOTAL							21	134,63 100,00%

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

- **AIU.22 Zudugarai (Aia):** ámbito de 13,29 has. localizado en el Alto de Orio, surgido espontáneamente a ambos lados de la GI-2631 para acoger fundamentalmente las instalaciones de la que en su día fue Hormigones Azkune (hoy Comercial Urratz S.L.). Sin estructura ni urbanización de ningún tipo, constituye un ámbito altamente degradado debido tanto a su actividad (con un importante impacto ambiental y paisajístico sobre su entorno inmediato) como a las propias condiciones de su implantación. → (Tipo III).
- **AU. 18 Landeta (Azpeitia):** surgida al borde de las antiguas carreteras a Beasain y Errezil, el área, hoy integrada en el núcleo urbano, se constituye como la más



extensa de las inventariadas en la comarca, con 24,37 has. Tiene su origen en distintos planes parciales aprobados en la década de los 60, lo que explica en parte el carácter heterogéneo del conjunto. Presenta distintos problemas de funcionalidad, según subzonas (accesos, viario interno, dotaciones, grado de urbanización), lo que justifica su inclusión en el presente inventario.→ (Tipo I).

- **A.16 Hegoalde (Zarautz):** área de 12,68 has. ubicada en pleno casco urbano, entre las calles Araba, Mitxelena y Maria Etxetxiki. Integra distintos asentamientos industriales/terciarios en diferente situación y estado de conservación y/o actividad (mientras las calles perimetrales y los desarrollos lindantes con éstas se hallan en general en buen estado, algunas zonas interiores presentan problemas de urbanización, con edificaciones en deficiente estado de conservación). Calificada desde 2008 como residencial en el planeamiento general vigente, la reciente puesta en marcha de un importante desarrollo también residencial en la contigua Salberdin dificulta su reconversión en el corto-medio.→ (Tipo I).
- **A.24 Errotaberri (Zarautz):** ámbito de 17,65 has., al día de hoy parcialmente desarrollado. El área se corresponde básicamente con un antiguo sector, cuyo Plan Parcial fue aprobado en 1965. Presenta en la actualidad, a falta de materializar las previsiones del último planeamiento parcial de 2007, una estructura y urbanización totalmente precarias, con problemas de accesibilidad, dotaciones, etc.→ (Tipo I).
- **IR.S.I.2 Nausikua (Zestoa):** ámbito de 7,35 has. localizado en la margen izquierda del Urola, en el barrio de Iraeta. Pese a contar desde 1991 con un Plan Parcial aprobado, el área se encuentra ocupada solo en parte y prácticamente sin urbanizar. Debido a la actividad desarrollada por una de las dos empresas ubicadas en el área, Ederra Morteros y Revocos S.L. (almacenamiento al aire libre de áridos de obra, silos de mortero, etc.), el ámbito en su conjunto se halla degradado, habiéndose producido un importante impacto ambiental y paisajístico sobre su entorno inmediato. → (Tipo III).
- **S.4 Xey (Zumaia):** ámbito industrial de 14,22 has., localizado en el barrio de Oikia, con algunas parcelas pendientes todavía de ejecución. Hoy prácticamente sin actividad tras el cierre de la empresa “Muebles Xey” en 2017, el área se halla correctamente resuelta, presentando exclusivamente problemas derivados de la falta de conservación de la urbanización ejecutada. → (Tipo II).
- **S.8 Galvanizados Olaizola (Zumaia):** área industrial de 5,49 has. ubicada en el barrio de Narrondo, entre el río de igual nombre y la N-634. Constituye una implantación correspondiente exclusivamente a una empresa (“Galvanizados Olaizola S.A.”), desarrollada a finales de los 70 en base a un plan parcial que no llegó a ser aprobado, lo que explica gran parte de los problemas asociados a la misma desde entonces (accesibilidad, condiciones de urbanización, carencia de dotaciones, etc.). Estas circunstancias, unidas al modo en el que la citada empresa desarrolla su actividad en el área (con acopios al aire libre y de forma desordenada), convierten a ésta en una zona degradada, con un elevado impacto medioambiental sobre el territorio. → (Tipo III).



Gipuzkoako Foru Aldundia


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

2. FICHAS. ÁREA FUNCIONAL DE UROLA-KOSTA.



A.I.U.21 “THALASSA”.	016-01
	AIA

I. SITUACION/DATOS GENERALES

	SUPERFICIE DEL AMBITO	3.257 m ²
	SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	2.619 m ²
	SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	0 m ²
	SUP. VACANTE (EDIFICACION)	1.440 m ²
	TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
	AÑO DE IMPLANTACION	años 70
	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. / 26.05.2009.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial B.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Las normas plantearon en su momento la ampliación de la actividad existente en el ámbito destinada a la venta y reparación de embarcaciones náuticas (Thalassa). Sin embargo en 2010 se produjo un incendio en las instalaciones de la citada empresa que arrasó la práctica totalidad de lo construido (se mantiene en pie una parte de la estructura del antiguo pabellón), por lo que al día de hoy el área es un solar vacante.- El ámbito se encuentra afectado por la Ley 22/1988 de Costas (dominio público marítimo terrestre), por lo que las actividades a implantar deberán resultar acordes a lo que se establece en dicha ley. Además de ello cualquier intervención deberá resolver los problemas de inundabilidad derivados de su proximidad a la ría, para lo que se redactará el correspondiente Estudio Hidráulico cuya supervisión corresponderá a la Agencia Vasca del Agua (URA)..

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 ubicada al borde de la ría de Orio, entre ésta y el ferrocarril de Euskotren, contigua al Club de Remo. Se accede a la misma a través del vial paralelo a la ría que parte de la rotonda sobre la N-634 enfrente de la estación.- Fuera del dominio público marítimo-terrestre la totalidad del suelo es de dominio privado.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- -	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- -	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Los criterios para la recuperación y ordenación del área pasan por la implantación de una nueva actividad económica y/o equipamiento compatible con la Ley de Costas. Para su concreción urbanística, resultaría aconsejable la aprobación de un Plan Especial con el fin de estudiar el área y establecer su ordenación pormenorizada.



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

A.I.U.27 "MOYVEN GUNEA".

016-02

AIA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	2.253 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	2.253 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	2.058 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



1:2.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

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

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S.S. / 26.05.2009.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial B.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Las Normas consolidan los usos y aprovechamientos materializados en el área, sin establecer mayores determinaciones.- El área se halla enclavada "dentro" de la contigua AIU. 10 Moyven-Urgain, cuyo desarrollo (previa la aprobación de un Plan Parcial) supondrá entre otras la ejecución de un vial interno que partiendo de la AIU 11 Aranguren servirá de acceso a la citada AIU 10 y a la presente AIU 27. Ejecutada dicha previsión podrá ser eliminado el actual pinchazo a la GI-3710 que sirve de acceso a los pabellones

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- Esta pequeña área recoge los pabellones de la extinguida Moyven. Ubicada al pie de la GI-3710, entre ésta y San Pedro erreka, su acceso desde la citada carretera se encuentra totalmente sin configurar, si bien se produce en un tramo recto y con visibilidad suficiente.- La totalidad del suelo es de dominio privado, incluidas las antepuertas de acceso a los pabellones, que por los motivos citados en el apartado anterior resultan ahora incluidas dentro del contiguo sector AIU.10 Moyven-Urgain.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Regular (antepuertas privadas).	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Bueno.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- No resulta estrictamente necesaria ninguna intervención previa a la reutilización de las construcciones hoy en día cerradas. En su momento se procederá al cierre del actual acceso directo a los pabellones desde la GI-3710.
--




Gipuzkoako Foru Aldundia

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

A.I.U.22 “ZUDUGARAI”.	016-03
	AIA

I. SITUACION/DATOS GENERALES

	SUPERFICIE DEL AMBITO	132.956 m ²
	SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
	SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
	SUP. VACANTE (EDIFICACION)	41.500 m ²
	TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
	AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1954
	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

N.N.S.S. / 26.05.2009.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable..
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial B.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Las Normas Subsidiarias planteaban una reordenación integral de los suelos entonces ocupados en el Alto de Orio por Hormigones Azkune (ahora por Comercial Urratz S.L.) y otros (aprox. 8,75 has), añadiendo cerca de otras cinco has. de suelo no urbanizable hasta completar el nuevo sector industrial AIU.22 Zudugarai, cuyo desarrollo se remitía a la previa tramitación del correspondiente Plan Parcial.- La nueva ordenación debía reubicar las instalaciones de Azkune en el área, además de definir un viario interno de servicio que posibilitase eliminar y/o racionalizar los pinchazos a ambos lados de la GI-2631 (se construiría para ello una glorieta sobre la citada carretera).

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 ¹ %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- Se trata de una extensa área totalmente desordenada y prácticamente sin urbanizar (más allá de la carretera) surgida de forma espontánea alrededor de la actividad vinculada a lo que entonces era Hormigones Azkune. Funcionalmente se apoya en la GI-2631 a Aia, a la que pincha en incontables puntos sin llegar a conformar mínimamente ninguno de ellos. Ello unido a la negativa afección ambiental que produce en el entorno la propia actividad (fabricación de hormigones), convierte a esta área en un ámbito notablemente degradado.- La práctica totalidad de los suelos del área son de dominio privado. En su actual funcionamiento se aprecia un cierto déficit de aparcamiento, que en todo caso es resuelto de forma asimismo desordenada en los terrenos no ocupados por la actividad.- No cuenta con ningún tipo de dotación ni espacio libre.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos.	
GRADO Y 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

<ul style="list-style-type: none">- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en las NNSS se estiman correctos. No obstante, el tiempo transcurrido desde la aprobación del planeamiento general así como la propia dificultad de la operación, aconsejarían que la iniciativa del Plan Parcial recayese en el propio Ayuntamiento.

¹ Referido a las parcelas actualmente edificadas.



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

A.U.18 "LANDETA".

018-01

AZPEITIA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	243.681 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	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:12.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

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

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 17.09.2013.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial B.10.

OTRAS DETERMINACIONES:

- El Plan consolida los usos y aprovechamientos materializados en el área (incluidos los residenciales), sin perjuicio de la posibilidad de colmatación de aquellas parcelas al día de hoy todavía vacantes y/o infraedificadas (subámbitos 18.1, 18.2, 18.3, 18.4, 18.5, y 18.6, el primero de ellos remitido a la aprobación previa de un Plan Especial y el resto definidos como actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado). Prevé en dichos subámbitos la ejecución de una serie de actuaciones con el fin de mejorar las condiciones de vialidad, aparcamiento y urbanización interna del área.
- El área actual se corresponde básicamente con los polígonos 35, 36, 37 y 38 del PGOU de 1954, cuyos respectivos Planes Parciales fueron aprobados definitivamente entre los años 1963 y 1966 (su nivel de incumplimiento en todo caso fue superior al deseado).

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:

>75 %

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

- Se trata de una extensa área originariamente surgida al borde de las carreteras GI-2635 a Beasain y GI-2634 a Errezil. Atravesada en dos por el río Ibaieder, hoy día queda articulada básicamente por Atxubiaga kalea y Landeta hiribidea, travesías urbanas de las citadas carreteras.
- El área, incorporada a la trama urbana, presenta una ocupación edificatoria muy alta, con un viario heterogéneo en lo que se refiere a la forma y problemática asociada. Mientras en Landeta hiribidea, Atxubiaga kalea, o en la propia variante urbana de la GI-631 los problemas se derivan de la forma en la que producen los accesos a los pabellones (directamente desde las travesías, con aparcamiento en las antepuertas de la edificación), en el viario interno de carácter más secundario nos encontramos en general con carencias y/o deficiencias en cuanto a configuración de los encuentros entre los distintos ramales o calles, secciones insuficientes de éstas (aceras mínimas o ausencia de éstas incluida), escasa y desordenada dotación de aparcamientos, etc.
- No cuenta con dotación alguna de espacios libres.

SERVICIOS:

- Básicos + gas natural al borde del área (travesías de la GI-2634 y GI-2635).

GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:

- Más allá de lo señalado en los epígrafes anteriores, el grado de urbanización de Landeta hiribidea y Atxubiaga kalea resulta más o menos correcto, siendo su estado de conservación bueno. Por el contrario, el resto del viario del área presenta un grado de urbanización más básico, a su vez peor conservado.

ESTADO DE LA EDIFICACION:

- En general bueno, con la salvedad de algunos edificios cerrados o de actividad más precaria, cuyo estado de conservación resulta en estos casos peor (regular y en ocasiones deficiente).

IV. LINEAS DE ACTUACION

- Los criterios para la recuperación y ordenación del área establecidos en el PGOU pueden estimarse correctos. En cualquier caso, más allá de las obligaciones vinculadas a los nuevos desarrollos edificatorios posibilitados, el área se encuentra necesitada de una intervención generalizada de reurbanización, cuya iniciativa tendrá que corresponder al propio Ayuntamiento de Azpeitia.



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

A.U.20 "GARMENDI GAIN".

018-02

AZPEITIA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	35.911 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 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:4.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 17.09.2013.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial B.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El PGOU propone la consolidación y/o reordenación de las implantaciones industriales localizadas en esta zona del barrio de Oñatz, posibilitando a su vez la colmatación de los suelos contiguos al día de hoy vacantes. Dado el estado general en el que se halla el área su desarrollo resulta remitido a la previa tramitación del correspondiente Plan Parcial, lo que permitirá urbanizar el ámbito y establecer al menos las dotaciones públicas mínimas establecidas en la vigente legislación urbanística.- El sector resulta atravesado por el trazado de la nueva variante del municipio proyectada por la Diputación Foral, a ambos lados de la cual se localizarán las reservas de espacios libres locales correspondientes al sector.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	25-50 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- Se trata de un área surgida en su momento al sur de Landeta, con acceso desde la carretera que se adentra en el barrio rural de Oñatz. Prácticamente sin urbanizar, los pabellones se apoyan en sendos viales o caminos transversales al anterior, de escasa sección.- Su precario estado en cuanto a accesibilidad y urbanización mejorará con el desarrollo de las previsiones contempladas en el planeamiento general para este ámbito y los contiguos sectores industriales de Larre y Larrin.- La práctica totalidad de los suelos del área son de dominio privado. No cuenta con ningún tipo de dotación ni espacio libre.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Prácticamente sin urbanizar (más allá de los caminos delantero y trasero que sirven de acceso a los distintas construcciones, que cuentan con un asfaltado mínimo).	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Regular, salvo las construcciones cerradas o sin actividad, al norte del ámbito, de factura más precaria y en peor estado de conservación.	

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. No obstante, la dificultad de la operación al intervenir sobre un territorio parcialmente desarrollado al día de hoy resulta manifiesta.



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

A.U.24 "LARRAÑAGA".

018-03

AZPEITIA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	32.060 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 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. / 17.09.2013.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial B.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El Plan consolidada las edificaciones y aprovechamientos materializados en el área, siempre y cuando no resulten afectados por la nueva red viaria interna propuesta (delimita al efecto un ámbito de expropiación AE.24.1). Dicho viario servirá entre otros para regular los actuales accesos sin control desde la GI-2635 y mejorar la funcionalidad del conjunto del ámbito (accesibilidad, aparcamiento, etc.).- Se prevé la tramitación de un proyecto de obras ordinarias para ejecutar el nuevo vial de servicio ordenado y el espacio de defensa del cauce de Urrestilla ibaia.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- Se trata de un área surgida al borde de la carretera GI-2635 a Beasain, frente al caserío del mismo nombre. Los accesos a la misma se resuelven al día de hoy de forma directa desde la carretera GI-2635, sin ningún orden ni control a lo largo de casi 300 m.- En general la urbanización, bastante básica, se encuentra sin configurar, lo que hace que el aparcamiento se produzca de forma algo desordenada.- No cuenta con ningún tipo de dotación ni espacio libre.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos + gas natural al borde del área.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Básico. Estado de conservación en general bueno, salvo algunos tramos puntuales y callejones de dominio privado.	
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 PGOU se estiman correctos.
--



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

A.U.10 "UROLA GELTOKIA".

018-04

AZPEITIA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	7.552 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. 1954
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. / 17.09.2013.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial B.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El plan consolida las edificaciones y aprovechamientos materializados en el área, a la vez que ordena la sustitución de las construcciones más obsoletas situadas al norte de la misma (subámbito 10.1 Aizpuru), condicionando dicha sustitución a la readecuación de su actual acceso desde la travesía urbana de la GI-631.- Dicho subámbito 10.1 será objeto de un Estudio de Detalle con el fin de establecer su ordenación precisa (accesos, alineaciones, retiro mínimo a la GI-631, dotación mínima de aparcamientos, etc.).

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- Se trata de un área surgida al borde de la carretera GI-631, entre ésta (hoy Amute kalea) y la antigua estación del ferrocarril del Urola. El acceso a la misma desde la citada travesía se resuelve en un solo punto de forma un tanto precaria, sin la necesaria configuración.- Al día de hoy presenta una escasa dotación de plazas de aparcamiento, especialmente en la parte más al norte del área, que el Estudio de Detalle habrá de solventar.- No cuenta con ningún tipo de dotación ni espacio libre.	
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, a falta de una mayor configuración (zona desarrollada más recientemente).	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Con la salvedad del edificio situado al sur del área, construido en 2005, el resto se corresponden con construcciones obsoletas, sin actividad alguna o abandonadas, en general en deficiente estado de conservación.	

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.
--



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

A.U.19 "MARCIAL UCIN".

018-05

AZPEITIA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	147.384 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 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:10.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

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

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 17.09.2013.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial B.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El plan consolida los usos y aprovechamientos materializados en el ámbito, en las condiciones de ordenación (accesos, aparcamientos de camiones, parcelas infraedificadas, etc.) que fueron establecidas en el expediente de Modif. NNSS tramitado para las antiguas áreas 67 y 88, aprobado definitivamente el 08.11.2005.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- Se trata de un área surgida en su momento para acoger el desarrollo industrial de Corrugados Azpeitia, al Este de Landeta, y al otro lado del río Ibaieder. Cuenta con acceso tanto desde la glorieta de Amue construida sobre la GI-631, como desde la glorieta de Gazte situada al sur del ámbito.- La práctica totalidad del área se corresponde con suelos privados, por lo que debe resolver sus necesidades de aparcamiento al interior de la parcela.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos + gas al pie del ámbito.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- -	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Bueno.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- No resulta estrictamente necesaria ninguna intervención previa a la reutilización por parte de una única empresa de las instalaciones industriales hoy día cerradas.- En cualquier caso, si se optase por la recuperación del área como zona industrial destinada a la implantación de más de una actividad, sería obligada la tramitación de un Plan Especial con el fin de reordenar pormenorizadamente el conjunto del ámbito (accesos, viario interno, dotaciones públicas y de equipamiento, etc.).



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

A.U.8. "AROSAR".

066-01

ERREZIL

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	2.709 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	1.563 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	Empr. Única
AÑO DE IMPLANTACION	años 70
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. (en revisión)/-
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial B.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El Plan consolida el desarrollo industrial materializado en el área, a la vez que establece como “fuera de ordenación” el cuerpo edificado anexo al principal que invade la servidumbre de paso respecto de Errezil erreka.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- El área, ubicada al pie de la GI-2634, recoge una implantación industrial aislada en el medio rural, surgida en su momento sin cobertura legal y/o urbanística alguna.- Resuelve su acceso desde un camino rural que parte de la citada carretera y continúa hacia el barrio de Ibarbia, si bien lo hace de forma directa, sin ningún tipo de configuración mínima. Con la salvedad de la franja entre la edificación y el río, calificada de dominio público, el resto del área se corresponde con suelos privados, por lo que debe resolver sus necesidades de aparcamiento al interior de la parcela privada no edificable.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos.	
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">- Urbanización del área, de acuerdo a lo establecido en el planeamiento urbanístico.- Rehabilitación de la edificación, en su caso.
--



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

A.U.19 “BOTALEKU”.	061-01
	ORIO

I. SITUACION/DATOS GENERALES

	SUPERFICIE DEL AMBITO	21.414 m ²
	SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
	SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
	SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
	TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
	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

P.G.O.U. / 08.05.2012
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona B Uso Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Con el fin de posibilitar la reordenación integral y mejora de esta área industrial el vigente PGOU estableció una serie de premisas a desarrollar por el correspondiente planeamiento de desarrollo (mejora del acceso desde la N-634, dotación mínima de aparcamientos, dotación de espacios libres junto a la entrada del área, ocupación edificatoria máxima).- Con posterioridad el 31.11.2013 fue aprobado definitivamente un Plan Especial, el cual estableció la ordenación pormenorizada del área en desarrollo de las previsiones contenidas en el citado planeamiento general. No obstante al día de hoy no ha sido ejecutado en modo alguno, pese a haber sido aprobados asimismo el Programa de Actuación Urbanística y el Proyecto de Urbanización correspondientes.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- El área se halla ubicada al pie de la N-634, en el límite con el término municipal de Usurbil. Cuenta con un acceso precario y problemático desde la citada carretera, desde el que se toma un camino asfaltado que continúa hacia los caseríos de la zona. No dispone de ningún otro tipo de viario, ni dotación pública alguna.- El ámbito se encuentra ocupado en la actualidad por la empresa Carpintería Botaleku.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Sin urbanizar (más allá del camino público citado).	
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 puesta en valor del área establecidos en el planeamiento aprobado se estiman correctos.




Gipuzkoako Foru Aldundia

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

A.U.2. “MUTIOZABAL”.	061-02
	ORIO

I. SITUACION/DATOS GENERALES

	SUPERFICIE DEL AMBITO	11.053 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. / 08.05.2012
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona B Uso Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El PGOU delimitó dentro del área tres subámbitos de intervención, de los cuales dos fueron destinados a la consolidación de las actividades industriales desarrolladas en ellos (2.1, antigua fábrica de refractarios "La Francesa", y 2.3 "Arin y Embil"). Además en el subámbito 2.3 se abrió la posibilidad a su recalificación como residencial en el caso de que se procediera a la reubicación de la actividad industrial existente en el mismo (hoy ya solo se mantiene la parte destinada a exposición, habiendo sido cerrada la fábrica de muebles).- En cualquier caso, las futuras intervenciones previstas en el área de nueva planta y/o de remodelación de las preexistencias edificadas deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre de protección de la Ley de Costas.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	0-25 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- El área se halla ubicada al pie de la travesía de la N-634, enfrente de la estación de Euskotren. Cuenta con varios accesos desde la citada travesía (hoy Aita Lertxundi kalea) más o menos correctamente resueltos. Carece de dotaciones públicas presentando en su configuración actual un cierto déficit de aparcamiento.- Como ya ha quedado señalado en epígrafes anteriores, se trata en todo caso de un área que en la actualidad ha perdido toda actividad industrial, siendo su vocación residencial-terciaria.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos + gas natural al borde del 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">- Bueno.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Sin perjuicio de lo establecido hasta el momento en el planeamiento vigente, se estima que la recuperación de esta área pasaría por una reconversión integral de los subámbitos 2.1 y 2.3 con destino a usos distintos del industrial productivo, es decir, residenciales y/o terciarios, lo que permitiría al menos liberar la servidumbre de tránsito establecida por la correspondiente Ley de Costas.




Gipuzkoako Foru Aldundia

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

A.U.15.C. “AROCENA”.	061-03
	ORIO

I. SITUACION/DATOS GENERALES

	SUPERFICIE DEL AMBITO	9.567 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	1944
	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. / 08.05.2012
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona C Usos Terciarios.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El Plan consolida con carácter general los usos y aprovechamientos industriales materializados en el área (se declara no obstante fuera de ordenación la actual edificación ubicada en su límite Este), a la vez que permite la implantación de usos terciarios en los edificios en su día pertenecientes a Cerámicas Arocena, previo el cumplimiento de una serie de condiciones (acceso al área desde el contiguo A.U. 14. Dike, dotación mínima de aparcamiento, etc.).- En consideración a los valores arquitectónicos del conjunto edificado, el mismo resulta integrado en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico Municipal (Conjunto Monumental de la Nueva Cerámica de Orio, afecto al Camino de Santiago, destacándose en aquél tres elementos singulares -Laboratorio, Nave, y Oficinas-).

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 ubicada al pie de la travesía de la N-634, entre Anibarko Portua y Aramendi-Toki Alai. Cuenta con dos accesos bastante problemáticos desde dicha travesía (hoy Aita Lertxundi kalea), cuestión cuya resolución podrá ser resuelta una vez se produzca el desarrollo urbanístico previsto en el ámbito 14 Dike.- Excepción hecha del paseo de Ibaiondo, el resto de los suelos del área se corresponde con parcelas privadas.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos + gas natural al borde del área.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- -	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Regular.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Los criterios establecidos en el planeamiento general en orden a la recuperación del área se estiman correctos.



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

A.20 "TEJERIA".

079-01

ZARAUTZ

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	10.100 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
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

P.G.O.U. / 13.02.2008
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Uso Productivo Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El PGOU prevé la reordenación y mejora de esta área industrial para lo que establece una serie de condiciones a desarrollar por el correspondiente Plan Especial. En cualquier caso dicho plan especial solo podrá ser tramitado una vez resulte aprobado definitivamente el proyecto de trazado de la variante de la N-634, cuya afección al área está por concretar.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	>75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- El área, emplazada al sur de la A-8, comprende las pequeñas actividades industriales que hoy día alberga el pabellón de la antigua Tejería. Cuenta con un acceso desde la trama urbana a través del paso estrecho y de poca altura que prolonga la calle Bustinzuri por debajo de la A-8.- El único viario del que dispone es la citada calle, no contando con otro tipo de dotaciones públicas.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Sin urbanizar (más allá del camino/calle público citado).	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Regular.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Los criterios para la puesta en valor del área establecidos en el planeamiento general aprobado se estiman correctos. En cualquier caso, la iniciativa para la reordenación y urbanización del área tendría que corresponder al Ayuntamiento.



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

A.16 "HEGOALDE".

079-02

ZARAUTZ

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	126.830 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	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:5000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 13.02.2008
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Uso Residencial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El PGOU propone la reordenación integral de esta extensa área "industrial" mediante un desarrollo residencial de aprox. 1.150 viv/40% VPP. La actuación se halla de alguna forma vinculada al soterramiento de parte del trazado ferroviario de Euskotren, lo que permitirá una mejor conexión del nuevo barrio con las áreas residenciales situadas al norte del núcleo urbano. Se establecen además diversas dotaciones de espacios libres y equipamiento, incluida una parcela para la construcción de alojamientos dotacionales. Se prevé en todo caso consolidar el carácter terciario comercial en torno al actual centro comercial de Eroski.- El área deberá ser objeto de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de establecer su ordenación pormenorizada. En origen la zona industrial fue al parecer desarrollada mediante un Plan Parcial (éste no ha podido ser identificado), de acuerdo al PGOU de 1954.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- El área recoge los asentamientos industriales/terciarios actualmente existentes al Este del área residencial de Zelai Ondo, entre las calles Mitxelena, Araba y Maria Etxetxiki. Integrada totalmente en la trama urbana, resuelve su acceso desde la rotonda ubicada junto al Parque de Bomberos, próxima al enlace con la A-8.- No dispone de dotaciones específicas de equipamiento y/o espacios libres.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos + (gas natural en los bordes del área).	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Si bien las calles perimetrales al área (Araba, Maria Etxetxiki y Mitxelena) se encuentran correctamente urbanizadas y en buen estado de conservación, el viario interior (salvo Hegoalde kalea) presenta un grado de urbanización bastante precario, con algunos tramos escasamente conformados y en deficiente estado de conservación.	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Se trata de un tejido urbano con evidentes contrastes, donde se mezclan pabellones más o menos obsoletos con otros en buen estado de conservación (Industrialdea, Eroski, Arrona, etc.). En general las construcciones con frente a las calles perimetrales del área presentan un buen estado de conservación, mientras que las ubicadas en zonas más interiores se encuentran peor conservadas (en algunos casos cerradas o abandonadas).	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Estimando razonable que la recuperación y ordenación del área pasen por su reconversión al uso global residencial (lo que no debería impedir en su caso la consolidación de algunas parcelas o actividades actualmente destinadas al uso terciario e incluso industrial), no parece que en el corto plazo la tarea vaya a resultar fácil, máxime si tenemos en cuenta la existencia de una operación similar en marcha en el subámbito 10.2 Salberdin (905 viv). En este sentido, considerando la necesidad de intervenir en el corto plazo en las zonas más obsoletas antes referidas, convendría avanzar en la ordenación a futuro del área despejando en lo posible las incógnitas hoy presentes.
--



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

A.24 "ERROTABERRI".

079-03

ZARAUTZ

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	176.553 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	105.929 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	38.112 m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	53.860 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	años 60
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:10.000





II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. / 13.02.2008
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Uso Productivo.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El PGOU convalida íntegramente el planeamiento aprobado en su momento en desarrollo del antiguo sector 32 Errotaberri (Plan Parcial aprobado definitivamente el 28.11.2007), que vino a pormenorizar las determinaciones establecidas en una Modif. de NNSS referida al citado sector aprobada definitivamente en 2005.- Si bien al día de hoy el ámbito cuenta con proyecto de reparcelación y urbanización aprobados definitivamente, ninguna de las nuevas implantaciones industriales (más del 50 % total del área) ha sido ejecutada.- El área se corresponde en origen básicamente con el ámbito ordenado por el Plan Parcial del "Sector 2/Nueva zona industrial" aprobado definitivamente el 23.01.65.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 ¹ %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- El área, de notable extensión, recoge los asentamientos industriales preexistentes en el barrio de Urteta alrededor de la regata Olaa, además de las nuevas parcelas ordenadas por el Plan Parcial de 2007 aún pendientes de ejecución.- En la actualidad resuelve su acceso desde el contiguo polígono de Abendaño, aunque en un futuro, una vez sea construida la variante de la N-634, tendrá asimismo un acceso desde ésta.- Prácticamente el único viario del que dispone actualmente el polígono es el camino que recorre la vaguada de Urteta, no contando con ningún tipo de dotación de espacios libres y/o equipamiento.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos + (gas natural y fibra, en proyecto).	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Más allá del camino público que sirve de acceso a la vaguada, el grado de urbanización alrededor de las parcelas industriales implantadas resulta muy precario, por no decir inexistente. Su estado de conservación cabe ser calificado además de muy deficiente.	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- En general bueno, con algunas excepciones.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- La recuperación y puesta en valor de esta área pasa por el desarrollo y ejecución del PP aprobado en 2007. A este respecto, cuenta con todos los instrumentos necesarios promovidos por los propietarios mayoritarios del sector.

¹ Referido a las parcelas actualmente edificadas.



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

IR.I.1 "GOROSPE".

027-01

ZESTOA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	18.803 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	11.580 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	11.096 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



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. / 28.05.1996
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El plan consolida los usos y aprovechamientos industriales materializados en el área, a la vez que establece las condiciones para la colmatación de las parcelas vacantes e infraedificadas.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	>75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- Se trata de una pequeña área industrial con una alta ocupación edificatoria, ubicada al pie de la GI-2633, entre ésta y el río Urola. Presenta hasta tres accesos directos desde la citada carretera, escasamente conformados, y un viario interno perimetral más bien estrecho, al borde del cual se disponen las plazas de aparcamiento.- No cuenta con dotaciones de espacios libres ni de equipamiento.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Básico. Estado de conservación regular (necesitada de actualización y mejora, especialmente en lo referido a los accesos, uno de los cuales podría ser eliminado).	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- En general bueno.	

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.1 "GALDIANO".

027-02

ZESTOA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	50.295 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	28.148 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	20.300 m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	4.848 m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	años 50
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:5.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

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

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S.S. / 28.05.1996
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El plan consolidó los usos y aprovechamientos industriales materializados en el área, a la vez que estableció las condiciones para su reordenación. Para ello previó la aprobación de un Plan Especial, que entre otras cuestiones, se ocuparía de mejorar la accesibilidad viaria al polígono, establecer un dotación suficiente de aparcamiento, y posibilitar el encauzamiento del río (al día de hoy dicho planeamiento no ha sido todavía redactado).- El área se corresponde básicamente con los polígonos 24 y 25 del PGOU de 1954, si bien los planes parciales correspondientes nunca fueron tramitados.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	25-50 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- Se trata de un área surgida entre el río Urola y la plataforma del antiguo ferrocarril, enfrente del casco residencial de Zestoa. Resuelve su acceso desde la travesía urbana de la GI-631 a través de Toribio Altzaga kalea. Con una alta ocupación edificatoria, dispone de un viario interno precario que se limita casi exclusivamente a un frente rodado escasamente conformado y de dimensiones reducidas. Localiza sus necesidades de aparcamiento fuera del área, en el suelo libre dejado por la plataforma del antiguo ferrocarril.- No cuenta con dotaciones de espacios libres ni de equipamiento.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- 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">- En general regular. Algunos edificios (zona de Artzubia) se encuentran cerrados y/o abandonados, por lo que su estado de conservación es peor. Por el contrario, los ubicados en la parcela de Galdeano, más recientes, se encuentran en buen estado.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- La regeneración urbana de esta área podría pasar por una reordenación integral de sus implantaciones industriales más obsoletas, sustituyendo los usos actuales por nuevas actividades económicas compatibles con el uso residencial del contiguo casco urbano. Dicho planteamiento, entre otros objetivos, tendría además que resolver correctamente tanto el encuentro del área con el río Urola (inundabilidad) como la accesibilidad al conjunto del ámbito.
--



AG.I.1 "AGOTE".

027-03

ZESTOA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	43.355 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	30.061 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





Gipuzkoako Foru Aldundia

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

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

Modif. N.N.S.S. / 13.12.2016
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona B Uso Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El plan consolida los usos y aprovechamientos industriales materializados en la el área (Prefabricados de Hormigón Etxeberria y Talleres Gainza) a la vez que establece las condiciones para la ejecución de la edificabilidad urbanística pendiente, así como para la mejora de las condiciones de urbanización del conjunto del ámbito.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	>75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- Ubicado al norte de la AP-8 y con acceso desde la GI-631, el área surge de forma desordenada alrededor de la regata Agote. Dispone como único viario de un camino de borde que conduce al barrio de Ibañarrieta, no contando con ningún otro tipo de dotación pública (la práctica totalidad del área es de propiedad privada, por lo que los aparcamientos se resuelven al interior de las parcelas industriales).- Debido a su extensión y actual configuración física (una parte importante del ámbito se encuentra destinado al almacenamiento al aire libre de productos de la construcción sobre una extensa plataforma sin urbanizar) constituye un área claramente "degradada", con un importante impacto ambiental y paisajístico sobre su entorno inmediato.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Sin urbanizar (más allá del camino citado).	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Regular.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- La regeneración urbana de esta área pasaría tanto por su correcta urbanización (incluidas parcelas privadas no edificables) como por un efectivo control de sus actividades (almacenamiento al aire libre de prefabricados de hormigón especialmente) que minimice los impactos de todo tipo que hoy día se producen sobre el territorio.- Al día de hoy el ámbito se halla inmerso en un proceso de transformación urbana (ejecución de urbanización y edificación), de forma más o menos simultánea al contiguo sector Agote 2.- Rehabilitación de la edificación.
--



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

IR.S.I.2 “NAUSIKUA”.

027-04

ZESTOA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	73.550 m ²
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	32.035 m ²
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m ²
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	años 90
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:5.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

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

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S.S. / 28.05.1996
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Apto para Urbanizar.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Uso Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- Las NNSS convalidaron íntegramente las determinaciones establecidas en el Plan Parcial del Sector Industrial de Iraeta, aprobado definitivamente el 04.06.1991. No obstante, al día de hoy no ha sido desarrollado en los términos establecidos en aquel documento, encontrándose solo parcialmente ocupado por las instalaciones de la empresa Ederra Morteros y Revocos S.L. y del Matadero de Ganado Urola Costa S.L..

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- Ubicada en la margen izquierda del río Urola, en el Bº de Iraeta, resuelve su acceso desde la GI-2633 a través de Iraeta hiribidea. Interiormente el área cuenta con un viario perimetral muy precario parcialmente ejecutado que solventa el acceso a las parcelas con actividad (las dos citadas y Auto Iraeta). No cuenta con ningún otro tipo de dotación.- La actual configuración del ámbito, prácticamente sin urbanizar y en una gran parte ocupado por una empresa que destina sus parcelas al almacenamiento al aire libre de áridos de obra y silos de mortero, lo convierte en una zona degradada, con un importante impacto ambiental y paisajístico sobre su entorno inmediato.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Sin urbanizar.	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Bueno.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- La regeneración urbana de esta área pasa por la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento aprobado en su momento, lo que incluye entre otras cuestiones, tanto su correcta urbanización (incluidas parcelas privadas no edificables) como el efectivo control de las actividades a desarrollar que minimice los impactos de todo tipo que hoy día se producen sobre el territorio.- Rehabilitación de la edificación, en su caso.




Gipuzkoako Foru Aldundia

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

S.4 “XEY”.	081-01
	ZUMAIA

I. SITUACION/DATOS GENERALES

	SUPERFICIE DEL AMBITO	142.250 m ²
	SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m ²
	SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m ²
	SUP. VACANTE (EDIFICACION)	15.168 m ²
	TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
	AÑO DE IMPLANTACION	años 70
	INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
	ENTIDAD DE CONSERVACION	SI



1:5.000





Gipuzkoako Foru Aldundia

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

II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S.S. / 25.01.2005.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El vigente planeamiento general convalida íntegramente el planeamiento aprobado en su momento en desarrollo del antiguo sector 7 (Plan Parcial aprobado definitivamente el 23.03.1993), que vino a pormenorizar las determinaciones establecidas en las NNSS aprobadas definitivamente ese mismo año. Anteriormente en 1972 fue redactado un denominado Plan Parcial de un polígono industrial en la Vega de Oiquina, el cual nunca recibió la aprobación definitiva.- Si bien en su momento el ámbito fue reparcelado y urbanizado, al día de hoy las nuevas parcelas industriales que complementaban la antigua implantación de Xey no han sido desarrolladas.

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	< 25 ¹ %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none">- El área se halla localizada en el barrio de Oikia, al sur de la AP-8 en la margen izquierda del río Urola. Cuenta con acceso desde la GI-3670, que a su vez se encuentra en las inmediaciones con la GI-2633. Dispone de un viario interno suficiente resultado del Plan Parcial del 93, con una amplia dotación de aparcamientos.	
SERVICIOS:	
<ul style="list-style-type: none">- Básicos + gas natural.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
<ul style="list-style-type: none">- Correcto. Regular (necesitada de una cierta actualización, por falta de mantenimiento).	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
<ul style="list-style-type: none">- Bueno. En la actualidad la mayor parte de las antiguas instalaciones de Xey permanecen sin actividad (algunos módulos de la “pastilla” alargada, antigua fábrica El Modelo, se encuentran no obstante en funcionamiento), lo que unido a la localización aislada en el territorio del área, ahonda en su imagen de abandono.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Se trata de un ámbito hoy prácticamente sin actividad, cuya recuperación precisamente pasa por la implantación de nuevas actividades económicas ocupando en principio la edificación existente (permanecen además sin edificar varias parcelas a la entrada del polígono), previa su rehabilitación en su caso. Complementariamente, aun cuando el área se halla urbanizada en su totalidad, habría que proceder a una actualización y mejora de la misma, ya que en los últimos años el mantenimiento no ha sido el indicado.
--

¹ Referido a las parcelas actualmente edificadas.



S.8 “GALVANIZADOS OLAIZOLA”.

081-02

ZUMAIA

I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	54.880 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	finales 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

N.N.S.S. / 02.03.1993.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none">- El planeamiento general vigente en el área resulta ser el aprobado en 1993, ya que la propuesta recogida para este y otros ámbitos contiguos en las NNSS de 2004 (S.1 Puntaneta-Txikiendi-Narrondo) fue objeto de suspensión, no habiendo recibido desde entonces su aprobación definitiva.- Dichas NNSS delimitaban un denominado sector 8 con el objeto básico de proceder a la legalización de las instalaciones construidas por Galvanizados Olaizola en el área (en 1977 fue tramitada una Modificación de PGOU y un Plan Parcial, que finalmente fueron denegados), a la vez que ordenaba nuevos desarrollos industriales complementando los entonces existentes. Adicionalmente, establecía las bases para resolver el encuentro con el barrio de Narrondo así como las carencias del polígono en lo referido a dotaciones de diverso tipo..

III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	100 ¹ %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none">- El área se halla localizada en el barrio de Narrondo, entre el río de igual nombre y la N-634. Cuenta con un acceso desde ésta bastante tortuoso y escasamente configurado, desde el que se entra directamente a la parcela industrial de Galvanizados. Todo el ámbito se corresponde con suelos privados, careciendo en su mayor parte de un viario mínimamente definido. No dispone de ningún otro tipo de dotación.- La deficiente urbanización del área, unida al funcionamiento interno de la propia actividad industrial (con acopios desordenados al aire libre de los productos a tratar) la convierten en un ámbito con un importante impacto ambiental y paisajístico sobre su entorno inmediato.	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none">- Básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none">- Básico. Regular.	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none">- Bueno.	

IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none">- Si bien las NNSS de 2004 (al igual que el Plan Territorial Parcial del Urola Kosta) planteaban en el medio plazo la reubicación en otro ámbito de la actividad industrial desarrollada por Galvanizados, lo que conllevaba la recalificación global del área como suelo residencial, lo cierto es que nada se ha avanzado al respecto en los últimos 15 años. En este sentido, al menos en el corto plazo, se estima necesario "recuperar" en lo posible esta ámbito urbano, lo que exigiría completar su urbanización (incluidas parcelas privadas no edificables) así como establecer un efectivo control de la actividad desarrollada por dicha empresa.- Rehabilitación de la edificación, en su caso.

¹ Referido a las parcelas actualmente edificadas



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

3. CUADRO RESUMEN. ÁREA FUNCIONAL DE UROLA-KOSTA.

	INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS DE GIPUZKOA / A.F. UROLA KOSTA									
	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.)
AIA			AIU.21 Thalasa	0,33	AIU.22 Zudugarai	13,29				
			AIU.27 Moyven Gunea	0,23			3	13,85	12	41,19
AIZARNAZABAL									3	23,03
AZKOITIA									9	80,66
AZPEITIA	AU.18 Landeta	24,37	AU.10 Urola Geltokia	0,76						
	AU.20 Garmendi Gain	3,59	AU.19 Marcial Ucín	14,74						
	AU.24 Larrañaga	3,2					5	46,66	15	111,89
BEIZAMA									1	0,95
ERREZIL			A.U.8 Arosar	0,27			1	0,27	2	3,07
GETARIA									4	23,10
ORIO	A.U.19 Botaleku	2,14	A.U.2 Mutiozabal	1,1						
			A.U.15C Arocena	0,96			3	4,2	4	6,39
ZARAUTZ	A.20 Tejería	1,01								
	A.16 Hegoalde	12,68								
	A.24 Errotaberri	17,65					3	31,34	3	39,98
ZESTOA	IR.I.1 Gorospe	1,88			AG.I.1 Agote	4,34				
	I.1 Galdiano	5,03			IR.S.I.2 Nausikua	7,35	4	18,6	9	50,63
ZUMAIA			S.4 Xey	14,22	Galvanizados Olaizola	5,49	2	19,71	5	55,46
TOTAL	9	71,55	8	32,61	4	30,47	21	134,63	67	436,35
% r/ Total suelo industrial desarrollado AF		16,40%		7,47%		6,98%		30,85%		

AREAS RECALIFICADAS A RESIDENCIAL	12,68	12,68
% r/ Total suelo industrial deteriorado AF		9,42%



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. ÁREA FUNCIONAL DE UROLA-KOSTA.