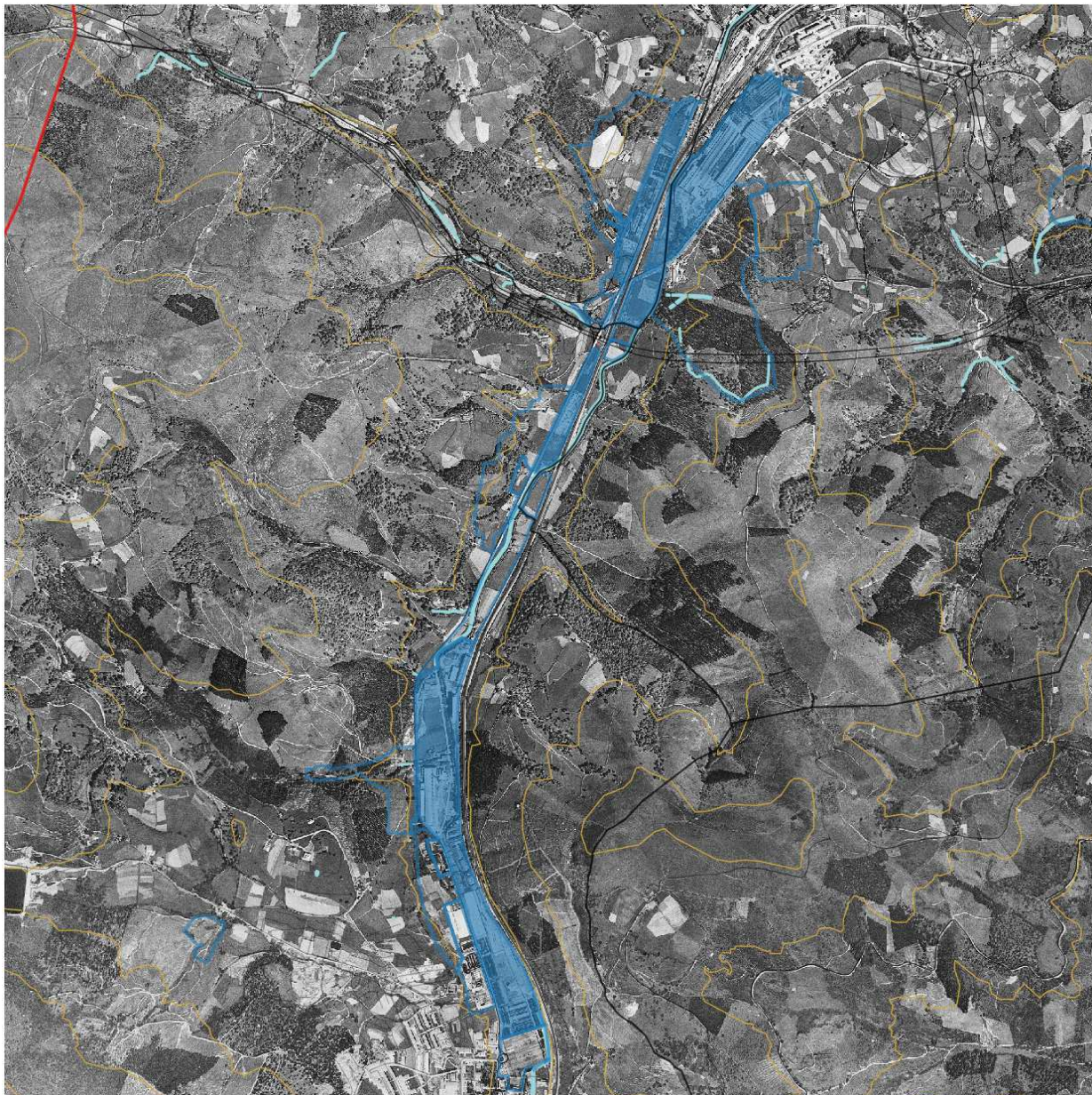




INVENTARIO DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS DE GIPUZKOA

SERVICIO DE PLANIFICACION TERRITORIAL. Diputación Foral de Gipuzkoa

Mayo 2020



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



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

Equipo de Trabajo:

Joseba Larzabal Goizueta. Arquitecto Jefe del Servicio de Planificación Territorial

Mikel Uriol Zarauz. Arquitecto.

Oihane Arruarte Aranzeta. Arquitecta.

Iñigo Insausti Urrestarazu. Licenciado en Derecho.



ÍNDICE

1.- OBJETO DEL ESTUDIO.

2.- INTRODUCCIÓN.

- 2.1. UN POCO DE HISTORIA.
- 2.2. CONSIDERACIONES PREVIAS.
- 2.3. CONCEPTO DE DETERIORO Y SUS CAUSAS: OBSOLESCENCIA INDUSTRIAL.

3. LA RECUPERACIÓN URBANA APLICADA A LAS ÁREAS INDUSTRIALES.

- 3.1. CONCEPTO Y CONTENIDOS.
- 3.2. GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE RECUPERACIÓN.

4.- METODOLOGÍA Y ALCANCE DEL INVENTARIO.

- 4.1. CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA LA SELECCIÓN DE LOS ÁMBITOS.
- 4.2. CONTENIDOS ANALIZADOS. FICHA TIPO.
- 4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS.

5.- RESULTADOS Y VALORACIÓN.

- 5.1. RESULTADOS Y VALORACIÓN EN EL CONJUNTO DE GIPUZKOA.
- 5.2. RESULTADOS Y VALORACIÓN POR ÁREAS FUNCIONALES.

ANEXO I: INFORMACIÓN Y RESULTADOS POR ÁREA FUNCIONAL.

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

- I.1: ÁREA FUNCIONAL DE DEBABARRENA.
- I.2: ÁREA FUNCIONAL DE DEBAGOIENA.
- I.3: ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIALDEA.
- I.4: ÁREA FUNCIONAL DE GOIERRI.
- I.5: ÁREA FUNCIONAL DE TOLOSALDEA.
- I.6: ÁREA FUNCIONAL DE UROLA-KOSTA.

ANEXO II: FICHA TIPO

(leyenda).



1.- OBJETO DEL ESTUDIO.

Es objeto de este estudio analizar la situación actual de las áreas de actividad económica industrial de Gipuzkoa e inventariar aquellos ámbitos que por encontrarse en situación de deterioro estarían necesitados de algún tipo de intervención que posibilitase su recuperación, renovación y/o regeneración urbana, ya sea para mejorar su funcionalidad (condiciones de urbanización, accesibilidad, etc.), ya para conseguir un mayor grado de actividad y/o una mayor integración y calidad ambiental.

Como es evidente algunas de estas situaciones problemáticas para nuestro tejido industrial ya están planteadas y tienen respuesta desde el propio planeamiento urbanístico vigente en los diferentes municipios, aunque por distintas razones todavía no hayan sido ejecutadas sus previsiones.

En cualquier caso, es necesario señalar desde el presente trabajo que no se trata de elaborar un catálogo de áreas o en su caso edificios industriales a proteger por su calidad arquitectónica ni de plantear un programa de eliminación de ruinas industriales, sino que se redacta a fin de realizar una primera aproximación que, a modo de diagnóstico, nos permita avanzar, desde la óptica urbanística, una valoración aproximada de la funcionalidad y nivel de conservación de las implantaciones industriales de Gipuzkoa.

2.- INTRODUCCIÓN.

2.1. UN POCO DE HISTORIA.

A pesar de la pérdida de primacía que ha registrado en las últimas décadas ante el avance de los servicios, la industria continúa siendo el eje vertebrador del desarrollo económico de Gipuzkoa, con un peso relativo del 30%, superior al que tiene en la Comunidad Autónoma Vasca (25%) y muy por encima de la media europea (19%).

Este sector sufrió una profunda transformación a partir de la década de los setenta del pasado siglo (reestructuraciones, reconversiones, cierres y relocalizaciones de empresas), lo que generó importantes cambios en el paisaje industrial de las zonas de antigua industrialización. No obstante, el Territorio Histórico de Gipuzkoa mantiene su identidad industrial, con espacios que en la actualidad todavía se caracterizan por una gran especialización industrial, como son las comarcas del Goierri y del valle del Deba.

Por lo que se refiere a la evolución de los asentamientos urbanos del territorio gipuzkoano, es necesario destacar que los procesos de industrialización y urbanización han estado íntimamente unidos, ya que la actividad industrial ha jugado un papel importante en gran parte de sus municipios, convirtiéndose en el motor de su crecimiento y de la estructuración interna de su espacio urbano.



Se recoge a continuación un somero repaso histórico señalando las características de las diferentes etapas en que se desarrolla el proceso industrializador de Gipuzkoa, citando la implantación de empresas concretas que se convirtieron en referentes para nuestro territorio.

2.1.1. El nacimiento de la industria moderna (1843-1914):

Gipuzkoa ya contaba con la experiencia de las ferrerías entre la época medieval y el siglo XVIII, renovándose a partir del siglo XIX hasta su transformación en empresas siderometalúrgicas. También el papel y el textil constituyen nexos de unión entre la industria artesanal y la moderna, pudiendo encontrar ejemplos de esta evolución en municipios como Eibar (Orbea, en 1840), Tolosa (Papelera La Esperanza, en 1842, Papelera del Araxes, en 1856, y Boinas Elozegi, en 1858), Irura (Papelera Etxezarreta, en 1843), Lasarte-Oria (Brunet, en 1845), Bergara (Algodonera San Antonio, en 1846), Renteria (Tejidos de Lino, en 1845, y Papelera Española, en 1902), Arrasate (Unión Cerrajera, en 1860, refundada en 1906), Villabona (Papelera La Salvadora, en 1879), Elgoibar (Fundición de San Pedro, en 1876) y Beasain (La Maquinista Guipuzcoana - C.A.F., en 1892).

2.1.2. La consolidación industrial (1914-1936):

A comienzo del siglo XX Gipuzkoa tenía un tejido industrial bastante diversificado, con presencia de los bienes de consumo (papel, textil y alimentación), los transformados metálicos (armas, máquina-herramienta, cerrajería y material ferroviario) y los bienes intermedios (siderurgia, cementeras o productos químicos), evolucionando hacia nuevas actividades desarrolladas en Eibar (bicicletas, máquinas de coser y otras industrias mecánicas) así como en Legazpi (Echeverría), Zumarraga (Orbegozo), Pasaia (Luzuriaga) y Renteria (Niessen), estas últimas enfocadas hacia el acero, las herramientas, la construcción naval o el material eléctrico.

2.1.3. La autarquía industrial (1939-1959):

Se crean nuevas empresas metalúrgicas (Forjas de Azkoitia, en 1939; Luzuriaga de Pasaia, en 1952; Orbegozo de Hernani, en 1956; y Aristrain de Olaberria, en 1956) y se contempla el nacimiento del sector de máquina-herramienta, localizado en el entorno de Elgoibar, el fenómeno de la motorización en Eibar (Orbea, Mobylette, GAC) y en todo el valle del Deba, que se convierte en suministrador de accesorios de vehículos, y en desarrollador del sector electrodoméstico y de equipamiento del hogar en Arrasate (Fagor), Bergara (Otsein), Eibar y Usurbil.

2.1.4. El desarrollo industrial (1960-1975):

Gipuzkoa se incorpora al desarrollo industrial basado fundamentalmente en la pequeña y mediana empresa, con la aportación de mano de obra formada en gran medida en los centros de formación profesional (Escuela de Armería de Eibar, Escuela Politécnica de Mondragón, Ciudad Laboral Don Bosco, Escuela del Papel de Tolosa,...), a la vez que surge el cooperativismo en el Alto Deba que reforzará la industrialización de todo el valle.

Excepto en la comarca de Donostialdea, en la que sus municipios más industrializados son una muestra de diversidad sectorial, en el conjunto de Gipuzkoa se produce un



fenómeno de especialización de la industria y concentración a nivel comarcal, siguiendo las cuencas de los ríos: actividad metalúrgica en el Alto Urola y Goierri, sector del papel en el valle del Oria, del mueble en el Urola Medio y máquina herramienta en el valle del Deba. Como consecuencia de ello, comienzan a configurarse importantes agrupaciones urbanas en el territorio: Arrasate-Aretxabaleta-Eskoriatza, Zumarraga-Urretxu-Legazpi, Eibar-Soraluze-Elgoibar, Beasain-Olaberria-Ormaiztegui y Pasaia-Lezo-Renteria, entre otras.

2.1.5. Tras la crisis de los setenta:

Este periodo de crisis incidió especialmente en el sector papelerero, máquina herramienta, cemento y textil, desembocando en una intensa reconversión industrial en la década de los ochenta. Asimismo, a partir de 1982 las instituciones vascas (Gobierno Vasco, Diputaciones y Ayuntamientos) pusieron en marcha un Programa de Infraestructura Industrial, desarrollando tres tipos de actuaciones industriales: en primer lugar se aplica el Programa Industrialdea, mediante la promoción de polígonos industriales de concepción modular, con más de cuarenta operaciones en Gipuzkoa; diez años después se plantea el Programa Industria Lurrak, con la creación de sociedades para el desarrollo de suelo, en algunos casos regenerando zonas industriales en desuso; y finalmente se apuesta por los Parques Tecnológicos, en los que se pretende acoger empresas de alta tecnología, laboratorios e institutos de servicios avanzados. En este último formato se pueden citar, además del Parque Tecnológico de Miramón, el Polo de Innovación Garaia en Arrasate, la Ciudad Universitaria y Tecnológica de Oñati, el Polo de Innovación Goierri en Ordizia y los proyectos de Parque Tecnológico de Eibar, de Agarre Gune Teknologikoa en Ordizia y del Polo de Innovación Berrigunea en Azkoitia.

Paralelamente, se asiste a un proceso de expulsión del uso industrial desde las áreas urbanas centrales a sus espacios periurbanos más inmediatos, lo que habitualmente significa el derribo de la edificación industrial existente y la posterior ocupación del suelo con nueva edificación residencial, si bien hay ejemplos puntuales de recuperación de antiguas zonas industriales para su reutilización como usos dotacionales.

2.2. CONSIDERACIONES PREVIAS.

El territorio de Gipuzkoa, de abrupta topografía, se caracteriza por ser un espacio densamente poblado y altamente industrializado, donde la escasez de suelo para acoger nuevos desarrollos urbanos resulta manifiesta. Por lo tanto, en un territorio con unos recursos de suelo tan limitados existe una gran preocupación derivada del excesivo consumo de espacio destinado a la implantación de actividades económicas materializado en los últimos años, por lo que resulta razonable evitar el desarrollo de más suelo industrial mientras el existente no agote sus posibilidades. En consecuencia, se puede concluir que la regeneración urbana y la preservación de suelo deben ser componentes de una misma política industrial.

En este mismo sentido, en lo que se refiere a la regulación del suelo de actividades económicas, el artículo 12 del Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las *Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco*, considera necesario realizar una reflexión sobre el ciclo de vida de las áreas industriales, analizando la problemática existente en relación con el estado de abandono



o incluso ruina que afecta a un significativo número de polígonos industriales, de manera que se puedan adoptar estrategias que posibiliten su renovación, reurbanización y reforma, debiendo priorizar el aprovechamiento del suelo de actividades económicas infrautilizado, en aras a reducir la colonización de nuevos suelos y primar las posibles ampliaciones de los actuales polígonos antes que la dispersión de nuevas actuaciones en el territorio, así como diseñar herramientas administrativas para la colaboración público-privada entre los propietarios industriales y los ayuntamientos con objeto de garantizar el mantenimiento y conservación de la urbanización de los ámbitos industriales.

2.3. CONCEPTO DE DETERIORO Y SUS CAUSAS: OBSOLESCENCIA INDUSTRIAL.

El deterioro de las áreas industriales reduce su eficiencia productiva, y normalmente se produce porque los propietarios industriales sólo responden a la degradación de la zona cuando se convierte en un grave problema para el desarrollo de su actividad. Los municipios en general tampoco cumplen en la medida necesaria con sus obligaciones de mantenimiento de la urbanización, con lo que con el paso del tiempo, y ante la falta de intervención de unos y otros, el deterioro de estas áreas se hace manifiesto.

El envejecimiento de los edificios y de las infraestructuras, del soporte físico básico de un polígono, constituye así el síntoma más habitual de dicho deterioro, si bien en otras ocasiones éste se ve agravado por la concurrencia de distintas situaciones o carencias de partida, como son una localización inadecuada de las áreas, la ausencia de espacios y equipamientos colectivos a su servicio (o desatención hacia los mismos, no valorando éstos como un activo para aumentar su competitividad), y/o la existencia de rigideces originales en el espacio construido que tampoco favorecen la remodelación de estas áreas obsoletas.

En concreto, podemos entender que una zona de uso industrial está deteriorada cuando es necesario realizar determinadas inversiones para alcanzar un nivel aceptable de funcionalidad y calidad espacial. Por lo tanto, si estimamos que un área industrial tiene un ciclo de vida aproximado de 30-40 años, se comprende que una parte de las zonas industriales hoy existentes padezcan un cierto grado de deterioro, siendo preciso en cada caso definir el nivel de urbanización o dotacional mínimo que se pretende alcanzar y estimar así el esfuerzo necesario para lograr su recuperación.

En ocasiones, como ya ha sido señalado, parte de los déficits tienen un claro origen estructural (emplazamiento inadecuado, acceso deficiente, carencia de infraestructura suficiente de distribución y servicios, etc.). En estos supuestos, la recuperación de estas áreas resulta más compleja, toda vez que se hace necesario implementar y/o corregir infraestructuras o soportes en origen ya insuficientes.

A pesar de la dificultad para establecer una clasificación aplicada al concepto de obsolescencia, sí es posible afirmar que el espacio industrial construido tiene generalmente una obsolescencia más acelerada que la del espacio residencial. En principio, los problemas funcionales y el deterioro de la urbanización de las zonas industriales son los más sencillos de detectar, pero en muchas ocasiones dicho deterioro se produce también por la obsolescencia o declive de las actividades que se asientan en estas áreas, o por la simple inadecuación del espacio a los cambios tecnológicos, de



manera que la obsolescencia de las empresas y la del soporte físico colectivo tienden a retroalimentarse, generándose un círculo vicioso entre ambas.

Una parte significativa de nuestro tejido industrial se implantó de forma espontánea y desordenada, sin ningún proyecto urbanístico que regulara su desarrollo, siendo esta falta de planificación una de las causas que explican el proceso de deterioro de algunas áreas industriales hoy degradadas.

También se presentan de forma habitual otra serie de circunstancias que aceleran el deterioro de un área industrial, como es la fuerte competencia local en la atracción y localización de las iniciativas de desarrollo económico, sin que en muchos casos los municipios hayan sido sensibles a los problemas que la localización de estas actividades les podía producir, o a las consecuencias de la falta de aplicación de herramientas y mecanismos para garantizar el mantenimiento adecuado de las infraestructuras correspondientes.

En el progresivo declive de algunas de estas zonas productivas incide asimismo la falta de claridad en la regulación de los derechos y responsabilidades que afectan a las mismas, inferior en todo caso a la regulación que rige el espacio residencial. Son contadas las entidades urbanísticas de conservación constituidas a tales efectos, y menos aún las que operan realmente.

Tampoco se pueden olvidar entre las causas del deterioro el “coste” objetivo que supone en la práctica para los empresarios atender a la gestión de los bienes y servicios colectivos, cuestiones que si bien pueden comprender y asumir que resultan realmente importantes, no dejan de ser vistas como ajenas a la actividad empresarial que desarrollan.

Como corolario de todas o, al menos, de algunas de las circunstancias citadas, se concluye con el conocido proceso de deterioro de las áreas industriales: a) falta de mantenimiento + déficits estructurales previos; b) inicio de su degradación; c) cierre de algunas empresas y d) marginación final.

3. LA RECUPERACION URBANA APLICADA A LAS AREAS INDUSTRIALES.

La tarea de recuperar o actualizar el tejido industrial obsoleto requiere de esfuerzos importantes, económicos y de gestión/financiación, que en absoluto resultan sencillos de materializar.

Como ocurre también con el parque residencial, el tejido industrial deteriorado debe competir en desigualdad de costes con la promoción de suelos ex-novo, por lo que la preferencia hacia éstos termina en muchas ocasiones por imponerse.

En general, el deterioro de las áreas industriales ha inducido a dar respuestas inmediatas y poco meditadas a esta cuestión, casi siempre en forma de intervenciones puntuales encaminadas a la mera rehabilitación superficial del soporte, más próximas a la cirugía estética o lavado de cara que a la resolución integral de los problemas



funcionales que les afectan. Dichas actuaciones, aún a pesar de ser necesarias, se han demostrado claramente insuficientes, ya que cualquier proceso de recuperación urbana requiere siempre ser implementado de manera sistemática y continua, basado en análisis y diagnósticos integrales que permitan posteriormente establecer aquellos niveles de calidad y dotación que se consideren adecuados a los objetivos a alcanzar.

3.1. CONCEPTO Y CONTENIDOS.

Habitualmente, cuando se habla de procesos de recuperación urbana, aparecen indistintamente otros términos para referirse a la cuestión (reurbanización, reparación, rehabilitación, revitalización, remodelación, reestructuración, regeneración, etc.). En general son términos más relacionados con los medios o instrumentos utilizados para la recuperación que con los fines pretendidos con ella, siendo aplicados en ocasiones de forma no suficientemente diferenciada.

A los efectos del presente estudio, por recuperación urbana de un área industrial deteriorada debe entenderse cualquier proceso integral dirigido a su reutilización y/o puesta en valor, evitando la expansión del tejido urbano hacia nuevos suelos susceptibles de colonización.

Lo anterior requiere garantizar tanto un nivel adecuado de las prestaciones funcionales, espaciales y dotacionales del área, a concretar en cada intervención (accesos, red de distribución interior, dotación de equipamientos e infraestructuras de servicio - telecomunicaciones especialmente-), como una correcta integración entre el espacio de las empresas y el resto del espacio urbano, reduciendo/eliminando impactos paisajísticos y medioambientales, y mejorando igualmente, entre otras, la movilidad y la accesibilidad a las mismas.

En especial, la recuperación de estas áreas deberá procurar una mayor integración entre el espacio manufacturero y la ciudad, exigiendo mayores requerimientos ambientales que hagan plenamente compatible la actividad productiva con el tejido urbano. Muchas de estas áreas industriales se hallan localizadas de “espaldas” a los cauces fluviales, sin atención alguna a éstos, por lo que la recuperación urbana de aquellas puede ser el momento para la reconstrucción y el tratamiento de las riberas de estos ríos como espacios urbanos atractivos, a la vez que se resuelven los problemas de inundabilidad presentes en ellas. Igualmente, algunas de éstas áreas se encuentran total o parcialmente integradas por suelos potencialmente contaminados, por lo que las intervenciones de regeneración urbana que puedan proponerse habrán de tener en consideración dicha problemática.

La deseada mejora de la integración urbana de estas áreas industriales deberá atender además cuestiones como las ya referidas a la movilidad sostenible y al transporte público, de tal manera que se doten a estas áreas de alternativas al uso del vehículo particular como forma exclusiva de acceso a las mismas (disposición de bidegorris, nuevas líneas de transporte público y/o mejora en su caso de las existentes, etc.). En la actualidad, solo las actividades empresariales de cierta dimensión tienen capacidad para dar respuesta (al menos parcial) a esta cuestión, poniendo a disposición de sus empleados/as servicios de transporte colectivo para acceder a sus instalaciones.



Otro de los objetivos inherentes a la recuperación urbana de estas áreas pasa por mejorar la calidad de su espacio urbano y de su imagen visual. Sin llegar a los niveles que presentan los parques tecnológicos construidos en los últimos tiempos, en general los procesos de puesta en valor de las áreas industriales obsoletas o deterioradas debieran ser vistos como oportunidades para la reconfiguración del espacio público (espacio reconocible, con separación de vías y zonas de aparcamiento, áreas de encuentro –espacios libres y equipamientos-, etc.), así como para la creación y/o mejora de la imagen corporativa de las áreas en cuestión, incidiendo en aspectos como la comunicación visual, señalización, simbología, etc. En este sentido, los proyectos de intervención de cada una de estas áreas habrían de contener “guías de diseño” o similares para concretar, desde la arquitectura y la urbanización a materializar, aquellos elementos que pudieran contribuir a dotar de calidad y una imagen atractiva a los actuales espacios productivos.

Cada intervención, en cualquier caso, deberá resultar ajustada a la problemática y situación de partida del área industrial en cuestión, no siendo posible (ni deseable) intervenir en todos los ámbitos de forma homogénea. En consecuencia, habrá áreas donde solo será factible una leve mejora de sus condiciones actuales, a la vez que existirán otras en las que la intervención, por resultar más radical o profunda respecto de lo hoy día materializado, podrá aportar mayores resultados.

3.2. GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE RECUPERACIÓN.

Para enfrentarse a las intervenciones de regeneración de las áreas industriales es necesario establecer modelos de gestión participados entre las administraciones públicas (locales y supralocales), las empresas afectadas y las entidades interesadas (agentes de desarrollo local, agencias de desarrollo comarcal, etc.).

Dichos procesos deberán ser concretados para cada área en un proyecto de intervención específico, consensuado y planificado ente las partes intervinientes, y a la escala de su problemática. Respetando los criterios generales anteriormente expuestos, lógicamente habrá de resultar acorde al diagnóstico particular efectuado en relación al área en cuestión.

Siendo muy importante el primer impulso de la administración pública como facilitador/estimulador del proceso, para que la tarea pueda resultar factible a cualquier efecto (económico, de gestión, etc.), resulta imprescindible la implicación directa de las empresas ubicadas en el ámbito a recuperar, ya que sin dicha implicación la regeneración urbana no será posible.

En principio, son los empresarios industriales los primeros interesados en garantizar que los entornos en los que se encuentran instalados ofrezcan unos niveles de calidad adecuados, por lo que debieran estar dispuestos a realizar las inversiones necesarias para la consecución y mantenimiento de ese objetivo ya que, entre otras cosas, todo ello contribuirá a mejorar la rentabilidad y el valor de sus empresas (es un hecho que la degradación de un área industrial reduce la eficiencia productiva de las empresas implantadas en la misma). No obstante, se trata de una labor y una responsabilidad que hasta el momento no se ha asumido, por lo que cabe entender que surgirán dificultades para su futura participación en la gestión de sus “intereses colectivos”.



En la actualidad, muy pocas áreas industriales tienen una organización propia encaminada a la gestión de los problemas comunes, algo que se considera totalmente necesario a la luz de la situación y problemática que afecta a las mismas. Así, resulta cada vez más ineludible la constitución generalizada y sistemática de Agrupaciones de Interés Urbanístico, ya definidas, de una u otra forma, en la legislación urbanística correspondiente (artículo 148 y Disposición Adicional Tercera de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV*, equiparables a las anteriores Entidades Urbanísticas Colaboradoras, cuya principal función es asumir el mantenimiento de la urbanización, dotaciones e instalaciones propias del polígono industrial correspondiente)¹.

La necesidad de contar de forma generalizada con estas asociaciones de empresarios en cada área, con el objeto de gestionar, entre otros, tanto su patrimonio construido como los servicios colectivos que demanda el funcionamiento de sus actividades, constituye una oportunidad para reforzar el marco legal en el que dichas asociaciones deben moverse, haciendo de aquel un instrumento más completo y flexible.

En cuanto a la gestión en sí del proceso, ésta en ocasiones podrá recaer en un “agente externo profesional” especializado en dicha tarea, que bien pudiera convertirse, una vez materializada la intervención, en futuro “gestor del área industrial”, a modo de los gestores que ya existen en relación al patrimonio inmobiliario residencial.

Paralelamente, la financiación en sus distintas fórmulas (subvenciones locales y de otras administraciones, tasas, fondos europeos, ayudas fiscales, etc.), constituye la condición “sine qua non” en la que deberá fundamentarse cualquier proceso de recuperación urbana, facilitando su acceso tanto a los empresarios que la necesiten como en su caso a las administraciones públicas participantes. Siendo un hecho que la regeneración resulta costosa desde un punto de vista económico, sin incentivos económicos orientados a dicho fin, el proceso se convierte en imposible.

4.- METODOLOGÍA Y ALCANCE DEL ESTUDIO.

4.1. CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA LA SELECCIÓN DE LOS ÁMBITOS.

¹ En este mismo sentido, puede servir de referencia lo establecido en la *Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana*, en la que se fomenta la implicación municipal y la colaboración público-privada en la gestión y mejora de las infraestructuras y los servicios existentes en las áreas industriales. Para ello se apuesta por la constitución de una modalidad de agrupaciones de interés urbanístico, denominadas entidades de gestión y modernización, que tendrán personalidad y capacidad jurídicas propias y cuyo objetivo es el interés público. Su creación se producirá previa petición y respaldo mayoritario de los miembros de la comunidad industrial proponente y, una vez creada, la adscripción a la entidad de todos los titulares de la zona delimitada será obligatoria.



El presente estudio aborda el análisis y selección de aquellas áreas industriales existentes en el Territorio Histórico de Gipuzkoa que pueden entenderse “deterioradas” en atención a las consideraciones recogidas en el epígrafe anterior.

Se corresponden tanto con ámbitos ocupados en la actualidad por desarrollos industriales con distintos grados de actividad, como con áreas sin actividad o “cerradas”.

Con el fin de simplificar y homogeneizar los trabajos, con carácter general se ha tomado como “ámbito” de referencia el correspondiente al área urbanística delimitada en el planeamiento urbanístico municipal vigente. No obstante, en los supuestos en los que el ámbito a inventariar no resulta integrado en ningún área urbanística de dicho planeamiento, o difiere sustancialmente de ésta, se ha optado preferentemente por recoger como delimitación a inventariar la correspondiente a la zona de uso global industrial establecida por el referido planeamiento urbanístico (en cualquier caso estas excepciones resultan explicitadas en las correspondientes “fichas” que conforman el inventario).

En general, las áreas seleccionadas se corresponden con ámbitos clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano (consolidado, o no consolidado), encontrándose mayoritariamente calificados como “industriales”. No obstante, algunos ámbitos cuentan con una calificación urbanística distinta de la industrial (ya sea residencial, terciaria o de otro tipo), pese a lo cual han sido incluidos en este inventario, bien por entender que la transformación urbanística prevista no está asegurada en el corto-medio plazo, bien por constituir áreas con un peso específico muy significativo en los desarrollos urbanos de sus municipios, de interés por tanto a efectos de su inventariado.

Excepcionalmente han sido seleccionadas, asimismo, en el estudio un cierto número de áreas industriales hoy día “parcialmente desarrolladas”, es decir, correspondientes a ámbitos en parte vacantes, pendientes de un desarrollo planificado, ya sea como suelos urbanos no consolidados o como suelos urbanizables.

En estos casos, la no disposición por parte de las actuales implantaciones industriales de unas mínimas exigencias funcionales y/o de urbanización ha justificado la selección de los citados ámbitos, sujeta al cumplimiento de la siguiente condición: el desarrollo edificatorio “materializado” en ellos deberá suponer al menos el 30 % del previsto en la citada planificación. En ausencia de este cumplimiento, se ha optado por considerar dichos suelos, a todos los efectos, como “no transformados”, por tanto quedando fuera del ámbito del presente estudio.

4.2. CONTENIDOS ANALIZADOS. FICHA TIPO.

Previo a la selección de las áreas industriales objeto de este inventario, se ha procedido en primer lugar a realizar una labor de campo municipio a municipio, recogiendo in situ la información necesaria al respecto. Complementariamente, ha sido analizada la información territorial disponible (colección de ortofotos y fotos aéreas, planos históricos, etc.) en relación a dichos desarrollos por las distintas administraciones públicas competentes en la materia (Ayuntamientos, Diputación Foral de Gipuzkoa, Gobierno Vasco). Por otra parte, han sido revisados los vigentes planeamientos urbanísticos



municipales así como los planes que sirvieron de base para el desarrollo de los ámbitos industriales seleccionados. En particular, la información utilizada para la confección de la documentación gráfica de este documento ha sido la recogida en Udalplan 2018 (Gobierno Vasco), sistema de información geográfica que recoge la información del planeamiento urbanístico municipal vigente a la fecha de su publicación. Por su parte, las bases cartográficas que sirven de soporte a dicha información son las elaboradas periódicamente por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral.

Igualmente se ha procedido a contrastar la información disponible en la web por otras entidades con intereses en el territorio, como son Sprilur, o las once Agencias de desarrollo comarcal presentes en Gipuzkoa: Beterri-Buruntza Udalak, Bidasoa Bizirik-Bidasoa Activa, Debagoieneko Mankomunitatea-Mancomunidad de Debagoiena, Debegesa-Sociedad para el Desarrollo Económico de Debabarrena, Donostiako Sustapena-Sociedad de Fomento de San Sebastián, Goieki-Goierriko Agentzia, Iraurgi Berritzen-Agencia del Urola Medio, Oarsoaldea, Tolosaldea Garatzen, Uggasa-Urola Garaiko Garapenerako Agentzia y Urola Kostako Udal Elkartea.

El conjunto de la información recopilada y analizada ha fundamentado la selección definitiva de los ámbitos a inventariar, habiendo sido incorporada para cada uno de ellos en una ficha tipo que se adjunta a esta Memoria (Anexo II). Dicha ficha, estructurada en cuatro apartados (I. Situación/ Datos Generales; II. Planeamiento Urbanístico Vigente; III. Diagnóstico General; y IV. Líneas de Actuación) recoge de forma escrita y gráfica aquellos aspectos más relevantes que sintetizan el estado actual en el que se encuentran las distintas áreas industriales inventariadas.

4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS.

Analizado el conjunto de las áreas industriales de las distintas comarcas que conforman el territorio de Gipuzkoa (correspondientes a su vez con las seis áreas funcionales definidas por las Directrices de Ordenación Territorial), se ha considerado que, tanto por la problemática urbanística que en general presentan como por la valoración de su nivel de deterioro, es factible su clasificación o agrupación en “tipos”, lo que ayuda a ordenar la tarea en cuestión.

Esta clasificación en tipos no debe ser entendida en ningún caso como cerrada o compartimentada (algunas áreas cumplirían los requisitos para su inclusión simultánea en dos o incluso en los tres grupos), si bien, con el fin de simplificar la misma, se ha optado finalmente por la adscripción de cada área a aquel tipo que mejor refleja su realidad urbanística.

Consecuentemente, en atención al diagnóstico general efectuado en cada una de las áreas industriales finalmente seleccionadas (epígrafe III de la ficha), el conjunto de aquellas resulta adscrito a alguno de los siguientes tipos:

Tipo I.- Áreas industriales con déficits funcionales: se corresponden con ámbitos que habitualmente presentan alguno/s de los siguientes problemas: conexión y acceso precarios desde la red viaria general; viario interno insuficiente o deficientemente configurado; infradotación de aparcamiento; ausencia y/o escasez de espacios libres y de equipamientos de servicio; carencias y/o deficiencias en cuanto a la urbanización



física del área, ya sean de acabados (pavimentos), iluminación y señalización, o infraestructuras de servicio. En general en estas áreas, a los problemas anteriores, suele añadirse el de la falta de mantenimiento del conjunto de los elementos que conforman la urbanización del ámbito (en muchas ocasiones ya de por sí precarios).

La valoración en estas áreas del cumplimiento o no de las condiciones anteriores (accesos, dotaciones, infraestructuras, etc.) se ha sustentado en la consideración de un nivel de exigencia “básico”, entendido con un grado no mayor del exigido por el planeamiento urbanístico vigente y/o por la normativa sectorial de aplicación.

Como se comprobará en el capítulo siguiente, la práctica totalidad de estas áreas se corresponden con ámbitos que mantienen su calificación industrial en el planeamiento vigente, por lo que, en principio, su futuro urbanístico debe entenderse ligado a la continuidad de su actual actividad económica.

Tipo II.- Áreas industriales con actividad escasa o nula: se corresponden con ámbitos en los que la actividad industrial ha desaparecido totalmente o se halla en claro declive (grado de actividad inferior al 50 % de su capacidad total). Salvo alguna excepción muy puntual, en general estas áreas cerradas o semicerradas suelen presentar también problemas, más o menos importantes, propios de las áreas incluidas en el tipo I, si bien el hecho de encontrarse en una situación de “abandono” o retroceso de su actividad les confiere un carácter específico que justifica su agrupación en un tipo diferenciado.

En la actualidad, cerca del 20 % de la superficie total adscrita a este grupo se encuentra por distintos motivos calificada con destino a la implantación de usos residenciales o como equipamiento, por lo que, si no todas, algunas resultarán excluidas en el corto-medio plazo de la esfera industrial.

Tipo III.- Áreas industriales altamente degradadas: se corresponden en todos los casos con ámbitos que en la actualidad se encuentran, por distintos motivos, absolutamente deteriorados, siendo su afección o impacto sobre el entorno urbano y/o natural claramente negativo.

La mayor parte de las áreas seleccionadas en este grupo conforman ámbitos urbanos industriales hoy día obsoletos, casi en su totalidad abandonados o con una ocupación que cabría calificar de “residual”, donde además el grado de deterioro físico alcanzado (edificación y/o urbanización) convierte su situación en prácticamente irreversible. En estos supuestos, más que de recuperación (en ocasiones no aconsejable debido entre otros factores a la inadecuación de su emplazamiento), habría que hablar de una regeneración urbana integral, en cuanto única intervención capaz de hacer frente a su actual problemática.

Junto a las anteriores, han quedado adscritos también a este tipo un pequeño número de ámbitos industriales consolidados en los que, más allá del estado en el que se encuentra su soporte físico (casi siempre precario, al menos en cuanto a urbanización), se desarrolla una actividad cuya afección paisajística y medioambiental sobre el territorio resulta altamente negativa.



5.- RESULTADOS Y VALORACIÓN.

En total han sido analizados en el conjunto del Territorio Histórico de Gipuzkoa más de 500 ámbitos industriales desarrollados, de los cuales finalmente han sido 144 las áreas seleccionadas como “deterioradas” en atención a los criterios establecidos en el epígrafe 2.3 de esta Memoria.

El reparto por “tipos” de estas 144 áreas es el siguiente: 63 se corresponden con ámbitos del Tipo I “Áreas industriales con déficits funcionales”, 51 se adscriben al Tipo II “Áreas con actividad escasa o nula”, y el resto, 30, lo hacen en el Tipo III “Áreas industriales altamente degradadas”. En conjunto, las áreas se hallan localizadas en 52 de los 88 municipios de Gipuzkoa, de acuerdo a la siguiente distribución por áreas funcionales:

ÁREA FUNCIONAL	TIPO I Déficits funcionales	TIPO II Actividad escasa o nula	TIPO III Degradación alta	Total
DEBABARRENA	5 (3)	13 (9)	8 (2)	26 (14)
DEBAGOIENA	4 (1)	5 (3)	3 (0)	12 (4)
DONOSTIALDEA	17 (6)	9 (1)	6 (1)	32 (8)
GOIERRI	17 (12)	9 (5)	5 (5)	31 (22)
TOLOSALDEA	11 (10)	7 (6)	4 (3)	22 (19)
UROLA KOSTA	9 (3)	8 (5)	4 (3)	21 (11)
Total	63 (35)	51 (29)	30 (14)	144 (78)

() Áreas localizadas en municipios menores de 7.000 habitantes

5.1. RESULTADOS Y VALORACIÓN EN EL CONJUNTO DE GIPUZKOA.

De acuerdo a lo recogido en la siguiente tabla, la superficie del conjunto de los suelos industriales deteriorados de Gipuzkoa asciende a 666,95 has., repartidas en 144 ámbitos urbanísticos, lo que representa el 22,21 % de la superficie total desarrollada por esta actividad económica en el territorio.

La cifra se hallaría dentro de lo razonable si consideramos los criterios establecidos para la definición y selección de los distintos tipos de “áreas industriales deterioradas” y, en particular, lo explicitado en relación a las del tipo I, es decir, las áreas afectadas por problemas de funcionalidad, donde el nivel de exigencia considerado ha sido el correspondiente a un grado “básico” (un nivel de exigencia más elevado en lo referido a la funcionalidad mínima a cumplimentar por estas áreas –disponibilidad, por ejemplo, de servicios e infraestructuras avanzadas-, hubiera arrojado sin duda resultados bien diferentes).

Del total de las 666,95 has. referido anteriormente, el 60 % (401,02 has./63 ámbitos) se corresponde con áreas industriales asimilables al tipo I, susceptibles, en principio, de mejora y/o recuperación, previa la subsanación de los principales déficits funcionales que hoy día presentan. Adicionalmente, aproximadamente un 25 % (169,52 has./51 ámbitos) se adscriben al tipo II “áreas industriales con actividad escasa o nula”, mientras que el



resto, alrededor de un 15 % (96,41 has./30 ámbitos), se corresponden con “áreas industriales altamente degradadas”.

Cabe señalar asimismo que aproximadamente el 90 % del total de la superficie industrial inventariada se halla al día de hoy calificada como industrial por el planeamiento urbanístico vigente (lo que significa la consolidación en las mismas del actual uso industrial en el medio-largo plazo), mientras el 10 % de la superficie restante (66,63 has.) se encuentra por el contrario recalificada como residencial por el dicho planeamiento, es decir, destinada a su transformación urbanística y consiguiente desaparición para la actividad económica productiva. El reparto de los ámbitos recalificados se produce de forma bastante equilibrada de acuerdo a los tipos establecidos (2,56 % en el tipo I, 4,44 % en el II, y 3,00 % en el III). Igualmente, la distribución de los referidos suelos por las distintas áreas funcionales resulta bastante pareja, con porcentajes alrededor del 10 % en todas las comarcas con la excepción del Goierri, donde los suelos recalificados solo alcanzan el 3,82 % del total de la superficie inventariada en dicha comarca.

La territorialización por áreas funcionales de estos datos globales se produce, como cabía esperar, de forma no homogénea, con contrastes notables tanto respecto a la media del conjunto de Gipuzkoa, como entre unas comarcas y otras. Así, tres de ellas (Tolosaldea, 8,78 %; Donostialdea, 25,52 %; y, sobre todo, Debagoiena, con el 4,81 %), presentan unos porcentajes de “suelos deteriorados” (porcentajes relativos frente al total deteriorado en Gipuzkoa) inferiores a los que hubiera podido corresponderles en atención a su “peso industrial” en el conjunto de Gipuzkoa (respectivamente, 9,54 %, 38,56 %, y 14,09 %).

	CUADRO RESUMEN DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS DE GIPUZKOA										
	TIPO I		TIPO II		TIPO III		TIPO I+II+III			S.I. Desarrollado	
Área Funcional	Sup. (has.)	%	Sup. (has.)	%	Sup. (has.)	%	Sup. (has.)	%	% (1)	Sup. (has.)	%
DEBABARRENA	106,93	3,56%	19,5	0,65%	19,43	0,65%	145,86	4,86%	21,87%	245,75	8,18%
DEBAGOIENA	13,51	0,45%	12,24	0,41%	6,31	0,21%	32,06	1,07%	4,81%	423,13	14,09%
DONOSTIALDEA	121,3	4,04%	30,68	1,02%	18,23	0,61%	170,21	5,67%	25,52%	1.158,06	38,56%
GOIERRI	56,39	1,88%	58,05	1,93%	11,22	0,37%	125,66	4,18%	18,84%	453,30	15,10%
TOLOSALDEA	31,34	1,04%	16,44	0,55%	10,75	0,36%	58,53	1,95%	8,78%	286,35	9,54%
UROLA-KOSTA	71,55	2,38%	32,61	1,09%	30,47	1,01%	134,63	4,48%	20,19%	436,35	14,53%
GIPUZKOA	401,02	13,35%	169,52	5,65%	96,41	3,21%	666,95	22,21%	100%	3.002,94	100%
% → porcentaje "absoluto" referido al total del suelo industrial desarrollado en Gipuzkoa.											
% (1) → porcentaje "relativo" referido al total del suelo industrial deteriorado en Gipuzkoa.											
AREAS RECALIFICADAS A RESIDENCIAL											
17,06		29,59		19,98		66,63					
2,56%		4,44%		3,00%		9,99%					

Paralelamente, Goierri (con el 18,84 %), Urola-Kosta (20,19 %) y especialmente Debabarrena (21,87 %) presentan porcentajes relativos claramente por encima de su referido peso industrial, que respectivamente suponen el 15,10 %, 14,53 %, y 8,18 % del total de los suelos industriales que se encuentran desarrollados en el conjunto de Gipuzkoa.

En particular, mientras la explicación de la situación que se produce en Debagoiena puede encontrarse en el dinamismo que ha afectado al mundo cooperativo tras la



reconversión de su tejido industrial, fruto de la crisis de los años 80, la realidad de los datos que arroja Debabarrena pueda deberse al tipo de actividad que sirvió de base para el desarrollo industrial de la comarca, años más tarde en claro declive o prácticamente desaparecida (armería, motorización y otros).

Atendiendo al tamaño de las distintas áreas industriales inventariadas, se observa que las áreas comprendidas entre las 3 y 10 has de superficie, lo que podríamos denominar áreas de tamaño intermedio, representan el 36,34 % del total de la superficie inventariada, porcentaje casi idéntico al resultante de aplicarlo al número de ámbitos (50 ámbitos, es decir, el 34,72 % sobre el total de 144). Por su parte, las áreas de pequeño tamaño, considerando éste por debajo de las 3 has. de superficie, constituyen en número cerca del 54 % del total de ámbitos (78 áreas), si bien solo representan el 15,88 % del total de la superficie inventariada. Finalmente, y de forma inversamente proporcional a estos últimos datos, se constata que las áreas consideradas de tamaño grande (por encima de las 10 has.), aún suponiendo solo el 11 % del total de áreas inventariadas (16), suman sin embargo el 47,78 % del total de la superficie industrial inventariada en el territorio de Gipuzkoa.

	CUADRO RESUMEN DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS DE GIPUZKOA								
	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	2,74	18	9,49	5	2,61	28	14,84	2,22%
1ha.-3ha.	23	45,42	15	23,81	12	21,85	50	91,08	13,66%
3ha.-10ha.	24	113,83	14	69,89	12	58,66	50	242,38	36,34%
10ha.-25 ha.	10	167,01	4	66,33	1	13,29	15	246,63	36,98%
> 25ha.	1	72,02					1	72,02	10,80%
TOTAL							144	666,95	100,00%

Otro análisis de los datos globales obtenidos en relación al conjunto de Gipuzkoa, podría arrojar las siguientes lecturas:

- En relación a las áreas que integran el tipo I (déficits funcionales), dos comarcas destacan por encima de la media en porcentaje del suelo adscrito a esta categoría: **Debabarrena**, con 106,93 has/16,06 % sobre el total de los suelos deteriorados de Gipuzkoa, debido a la inclusión dentro del inventario del polígono de Itziar en Deba; y **Donostialdea**, con 121,3 has./18,19 %, donde asimismo resultan incorporados a dicha categoría importantes polígonos industriales desarrollados en esta comarca en los primeros años 70 (Ugaldetxo en Oiartzun, Bidebitarte en Astigarraga y Sagasti en Lezo, entre otros).
- En lo referido a las áreas del tipo II (escasa o nula actividad), destaca muy por encima de dicha media la comarca del **Goierri** (representando alrededor del 35 % de la totalidad de los suelos “desocupados” de Gipuzkoa, con 58,05 has.). Dicha superficie resulta concentrada, a su vez, en los municipios de Legazpi, Zumarraga y Urretxu, correspondiéndose con áreas ocupadas por la antigua actividad siderometalúrgica allí desarrollada.
- Finalmente, el reparto territorial de las áreas consideradas como altamente degradadas se produce de forma algo más equilibrada, si bien por encima de



todas ellas destaca **Urola-Kosta** (duplicando el porcentaje medio en Gipuzkoa), con un total de 30,47 has. No obstante, mientras en el resto de áreas funcionales estos suelos coinciden en su mayoría con áreas interiores al núcleo urbano con un tejido construido muy degradado (abandono de la edificación, urbanización precaria, etc.), en el caso de Urola-Kosta se corresponden en su totalidad con ámbitos “periurbanos” afectados por un deterioro medioambiental y paisajístico producto de la actividad en ellos desarrollada.

5.2. RESULTADOS Y VALORACIÓN POR ÁREAS FUNCIONALES.

Los resultados y valoración del estudio en cada comarca o área funcional del territorio se recogen a continuación en el ANEXO I: INFORMACION Y RESULTADOS POR ÁREA FUNCIONAL.



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

ANEXO I: INFORMACIÓN Y RESULTADOS POR ÁREA FUNCIONAL.



Gipuzkoako Foru Aldundia

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



ÁREA	CÓDIGO ÁREA
	MUNICIPIO

I. SITUACION/DATOS GENERALES

Ortofoto Situación	SUPERFICIE DEL ÁMBITO ⁽¹⁾	m ²
	SUP. PARCELAS INDUSTRIALES ⁽²⁾	m ²
	SUP. OCUPADA (EDIFICACIÓN) ⁽³⁾	m ²
	SUP. VACANTE (EDIFICACIÓN) ⁽⁴⁾	m ²
	TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD ⁽⁵⁾	P/M/G
	AÑO DE IMPLANTACIÓN ⁽⁶⁾	
	INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN ⁽⁷⁾	SI/NO
	ENTIDAD DE CONSERVACIÓN ⁽⁸⁾	SI/NO

Ortofoto Delimitación

ESCALA

FOTO 1	FOTO 2
-------------------	-------------------



II. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

PLANEAMIENTO GENERAL /Fecha de aprobación. ⁽⁹⁾
CLASIFICACIÓN DEL SUELO ⁽¹⁰⁾ :
CALIFICACIÓN DEL SUELO ⁽¹¹⁾ :
OTRAS DETERMINACIONES ⁽¹²⁾ : -

III. DIAGNÓSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD ⁽¹³⁾ :	%
FUNCIONALIDAD GENERAL ⁽¹⁴⁾ (accesos, red interna, dotaciones, etc.): -	
SERVICIOS ⁽¹⁵⁾ : -	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACIÓN ⁽¹⁶⁾ : -	
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN ⁽¹⁷⁾ : -	

IV. LÍNEAS DE ACTUACIÓN⁽¹⁸⁾

-



OBSERVACIONES:

I. Situación/Datos generales.

- (1) SUPERFICIE DEL ÁMBITO: superficie calificada por el planeamiento vigente como “Zona Industrial” o equivalente, es decir, excluidos sistemas generales u otras zonas de uso global que pudieran existir dentro del ámbito urbanístico delimitado.
- (2) SUPERFICIE PARCELAS INDUSTRIALES: superficie total, de acuerdo a la calificación pormenorizada vigente, que suman las parcelas “industriales” incluidas en el ámbito delimitado. Comprende tanto la parte edificada de las mismas, como la no edificada.
- (3) SUPERFICIE OCUPADA (EDIFICACIÓN): superficie total ocupada sobre rasante por la edificación industrial del área.
- (4) SUPERFICIE VACANTE (EDIFICACIÓN): superficie total pendiente de ocupación sobre rasante (vacante) por la edificación industrial del área.
- (5) TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD:
P = pequeña industria.
M = industria de tamaño medio.
G = gran industria.
Empresa única = área ocupada en exclusividad por una actividad.
- (6) AÑO DE IMPLANTACIÓN: año en el que se produjo la primera transformación urbanística del área con destino al uso industrial, o en su defecto, el de las primeras implantaciones significativas.
- (7) INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN: SI/NO: concreta si el desarrollo edificatorio del área se produjo bajo la planificación de algún instrumento urbanístico aprobado definitivamente. En algunos casos llegaron a tramitarse planes parciales que no recibieron la aprobación definitiva, y aunque pudieron servir de pauta para ordenar posteriores implantaciones industriales, no se recogen en este apartado como tales áreas “planificadas”.
- (8) ENTIDAD DE CONSERVACIÓN: SI/NO: recoge la existencia en el área de una entidad urbanística de conservación legalmente registrada.

I. Planeamiento Urbanístico vigente.

- (9) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL: último documento aprobado definitivamente (Plan General de Ordenación Urbana, o en su defecto Normas Subsidiarias de Planeamiento), y fecha en la que se produjo dicha aprobación. En algún área particular se ha optado por recoger el planeamiento urbanístico actualmente en tramitación (en lugar del vigente), por entender que en el medio-largo plazo resultará más significativo en el devenir futuro del área. En estos casos, se recoge la fase de tramitación en la que se encuentra y en su caso la fecha de aprobación correspondiente.
- (10) CLASIFICACIÓN DEL SUELO: clasificación urbanística establecida por el planeamiento señalado en el epígrafe anterior.
- (11) CALIFICACIÓN DEL SUELO: calificación urbanística general establecida por el planeamiento señalado en el epígrafe anterior.
- (12) OTRAS DETERMINACIONES: recoge un resumen de las determinaciones urbanísticas más significativas establecidas por el planeamiento vigente. En los casos de



áreas urbanísticamente planificadas, se explicita el documento que sirvió para el desarrollo del área y la fecha de aprobación definitiva del mismo.

III. Diagnóstico General.

- (13) GRADO DE ACTIVIDAD: índice de actividad u ocupación del área, a la fecha de elaboración del trabajo. Dada la dificultad de contrastar esta información (por tratarse, entre otras, de una realidad cambiante), se ha optado por establecer cinco escalones de actividad, adscribiendo cada área a uno de ellos en función de la información hasta ahora recogida (sin actividad, 0-25 %, 25-50 %, 50-75 %, >75 %, 100 %).

En el caso de áreas con parcelas industriales pendientes todavía de edificación, dicho parámetro se entiende referido a las parcelas que actualmente se encuentran edificadas.

(14) FUNCIONALIDAD GENERAL: recoge un breve diagnóstico del área en relación a sus condiciones de accesibilidad (accesos generales, viario interno) y a sus dotaciones de servicio (espacios libres, equipamientos, aparcamientos, etc.).

(15) SERVICIOS: informa de la relación de infraestructuras de servicio con las que cuenta el área a la fecha de los trabajos. Además de la redes básicas presentes en la práctica totalidad de las áreas (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y telefonía), se hace referencia en su caso a la existencia de otras redes adicionales (gas natural y telecomunicaciones/fibra óptica).

(16) GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACIÓN: recoge este epígrafe una doble información. De una parte, se valora el grado o nivel general de acabado de la urbanización existente en el área, partiendo de unos baremos preestablecidos:

- sin urbanizar.
- básico: la urbanización queda limitada casi exclusivamente a zonas de rodadura y plataformas de acceso a las parcelas, sin otros elementos adicionales.
- correcto: urbanización completa, con diferenciación conformada de viales, zonas de aparcamientos y espacios libres en su caso.

De otro lado, se pretende recoger el estado de conservación en el que se halla la urbanización del área referida anteriormente, en base a unos parámetros generales (malo, regular, bueno) que son matizados puntualmente.

(17) ESTADO DE LA EDIFICACIÓN: valora el estado de conservación de la edificación existente en el área, en base a unos parámetros generales (malo, regular, bueno) matizados también puntualmente. Dado que los edificios de una misma área responden por lo general a distinta antigüedad y factura, en ocasiones presentan estados de conservación dispares, si bien en estos casos se ha tratado de dar una "referencia general" del conjunto edificado del área, matizado o precisado en la forma oportuna.

IV. Líneas de Actuación.

(18) Pretende este apartado apuntar de forma resumida las posibles líneas de intervención que podrían posibilitar la recuperación y puesta en valor del área industrial en cuestión. En ocasiones pueden coincidir más o menos con lo ya recogido en el planeamiento urbanístico vigente, mientras que en otras se proponen soluciones alternativas a las previstas por dicho planeamiento, bien por entender que éstas no resultan las más apropiadas a tales fines, bien por no parecer viables económicamente, o por otros motivos.