



#### **ANEXO I.4: ÁREA FUNCIONAL DE GOIERRI.**

---

(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 GOIERRI.





El total de los suelos industriales inventariados en el área funcional, repartidos en 31 áreas urbanas independientes, asciende a 125,66 has., lo que representa el 27,72 % del conjunto de los suelos industriales desarrollados en la comarca (453,30 has.).

La cifra supera de forma apreciable el porcentaje medio resultante en el conjunto de Gipuzkoa (22,21 %), siendo, a excepción de Debabarrena (59,35 %), el segundo dato más alto de las seis comarcas tras el correspondiente a Urola-Kosta (30,85 %). A su vez, resulta cerca de duplicar los resultados de Donostialdea (14,70 %), llegando casi a multiplicar por cuatro los de Debagoiena (7,58 %).

	INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS DE GIPUZKOA/ A.F. GOIERRI								
	TIPO I		TIPO II		TIPO III		TOTAL I+II+III		S.I. Desarroll.
Municipio	Ámbito	S.(has.)	Ámbito	S.(has.)	Ámbito	S.(has.)	Ámbito	S.(has.)	S.(has.)
<b>ALTZAGA</b>									0,00
<b>ARAMA</b>									3,92
<b>ATAUN</b>									1,78
<b>BEASAIN</b>	Area 21 Katea	2,16							
	Area 26 Salbatore II	4,71					2	6,87	84,85
<b>EZKIO-ITSASO</b>	AIU 06 Ojarbide	5,78					1	5,78	35,84
<b>GABIRIA</b>			Edersal	0,72			1	0,72	8,23
<b>GAINTZA</b>									0,00
<b>IDIAZABAL</b>									44,13
<b>ITSASONDO</b>	5-UM Paimasa	2,10	AI-5 Merkalde y ady.	0,42					
	AI-8 Errementari	0,55					3	3,07	4,84
<b>LAZKAO</b>	A.I.U 2 Ibabe-Pingon	7,88							
	A.I.U 20 Zubierreka	12,96					2	20,84	42,35
<b>LEGAZPI</b>	AU-06 Zubitxo	0,94	AU-35 Bellota-GSB"	18,01					
	AU-30 San Martin	3,46	AU-54 Azkuenea	1,97					
	AU-49 Olaetxe	4,75					5	29,13	47,68
<b>LEGORRETA</b>	4.1.2 Ajoain I	0,74	5.1.4 Beroztegi	0,75	4.1.4 Ajoain III	1,29			
					4.1.3 Ajoain II	0,36			
	5.1.5 Eguzki Ondo	0,20			5.1.1 Iztator	3,31	6	6,65	12,43
<b>MUTILOA</b>									0,00
<b>OLABERRIA</b>									42,47
<b>ORDIZIA</b>									17,19
<b>ORMAIZTEGI</b>	A 16 Igara	2,99			A 18 Zelaikoa	4,02	2	7,01	26,33
<b>SEGURA</b>									4,98
<b>URRET XU</b>	AU 4 Matxinporta	1,20	AU 17 Hego Ipeñarrieta	3,74					
	AU 6 Sagastitxipi	1,51	AU 20 Kaminpe	3,14			4	9,59	21,74
<b>ZALDIBIA</b>	Sector 2 Urtesabel Azpi	2,39			Sector 1 Bilore	2,24	2	4,63	9,20
<b>ZEGAMA</b>									4,70
<b>ZERAIN</b>	SIU 13 Zabalegi	2,07					1	2,07	2,12
<b>ZUMARRAGA</b>			Z 5.1 Aceria 1	9,94					
			Z 1.2 Aceria 2	19,36			2	29,3	38,52
<b>TOTAL</b>	17	<b>56,39</b>	9	<b>58,05</b>	5	<b>11,22</b>	31	<b>125,66</b>	453,30
% r/ Total suelo industrial desarrollado AF		12,44%		12,81%		2,48%		27,72%	
<b>AREAS RECALIFICADAS A RESIDENCIAL</b>	4,01		0,42		0,00		4,43		
% r/ Total suelo industrial deteriorado AF	3,19%		0,33%		0,00%		3,52%		



El reparto por tipos se produce con porcentajes considerablemente distintos de los de la media gipuzcoana, en especial en el caso de las “áreas con escasa o nula actividad”, que en esta comarca casi duplican la media correspondiente al conjunto de Gipuzkoa.

En efecto, casi la mitad de los suelos seleccionados (56,39 has., 17 ámbitos) se integran en el tipo I “áreas con déficits funcionales”, lo que representa el 12,44 % del total de los suelos industriales desarrollados en la comarca. Similares cifras resultan en relación a los suelos adscritos al tipo II “áreas industriales con actividad escasa o nula” (58,05 has., 9 ámbitos), lo que supone el 12,81 % del total desarrollado. Por contra, el porcentaje se reduce de forma considerable en relación al tipo III “áreas industriales altamente degradadas” (11,22 has., 5 ámbitos), con un 2,42 % del total industrial desarrollado, algo menos de la décima parte del total deteriorado.

Si bien 28 de las 31 áreas industriales inventariadas se hallan hoy día calificadas como industriales por el planeamiento urbanístico vigente (lo que significa la consolidación en las mismas del actual uso industrial en el medio-largo plazo), otras 3 se encuentran por el contrario recalificadas como residenciales por el citado planeamiento, es decir, destinadas en teoría a una futura transformación urbanística y consiguiente desaparición como ámbitos reservados a la actividad económica productiva. Salvo la zona de Merkalde (Itsasondo), las otras dos áreas se encuentran actualmente en actividad. En total, las tres suman 4,43 has., lo que viene a representar el 3,52 % del total de los suelos “deteriorados” que integran el inventario en esta área funcional.

De los 22 municipios que conforman la comarca, son 12 los que cuentan con algún área seleccionada (Altzaga, Gaintza y Mutiloa no disponen de suelo industrial calificado, mientras que Arama, Ataun, Idiazabal, Olaberria, Ordizia, Segura y Zegama, no presentan suelos industriales con deficiencias para su inventariado como “áreas deterioradas”).

Entre los doce municipios que sí disponen por tanto de suelos inventariados, destacan especialmente Zumarraga (2 ámbitos, con un total 29,3 has.), Legazpi (5 ámbitos, con 29,13 has.) y Lazkao (2 ámbitos, con 20,84 has.). En un segundo escalón se sitúan Beasain (3 ámbitos, y 6,87 has.), Ezkio-Itsaso (1 ámbito, y 5,78 has.), Legorreta (6 ámbitos y 6,65 has), Ormaiztegi (2 ámbito, y 7,01 has.), Urretxu (4 ámbitos y 9,59 has.) y Zaldibia (2 ámbitos y 4,63 has.). Completan la relación Gabiria, Itsasondo y Zerain, con suelos inventariados cada uno de ellos por debajo de las 3 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. En el caso del Goierri, cabe destacar la fuerte presencia, entre las inventariadas, de aquellas áreas de pequeño tamaño, menores de 3 has., con una superficie total que llega a sumar algo más del 55 % del total inventariado (15,88 %, para dicho tamaño, en el conjunto de Gipuzkoa).



	INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS/ A.F. GOIERRI								
	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.
<b>AREAS s/SUPERFICIE</b>									
< 1 ha.	4	19,81	3	0,00	1	1,29	8	21,10	27,92%
1ha.-3ha.	7	2,71	1	18,01	2	0	10	20,72	27,42%
3ha.-10ha.	5	11,82	3	3,74	2	0,36	10	15,92	21,07%
10ha.-25 ha.	1	7,88	2	9,94			3	17,82	23,58%
> 25ha.							0	0,00	0,00%
TOTAL								75,56	100,00%

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

- **AIU.20 Zubierreka (Lazkao):** ámbito de 12,96 has. localizado en la salida hacia Ataun, al pie de la GI-2120, contando con dos accesos bien resueltos desde esta carretera. Mientras la mitad Este acoge una “industrialdea” de SPRILUR (correctamente implantada), la mitad contigua al río Agaunza, desarrollada con anterioridad, presenta ciertas deficiencias de urbanización y estructura necesitadas de una oportuna mejora.→ (Tipo I).
- **AU-35 Bellota-GSB (Legazpi):** área industrial de 18,01 has., situada en la entrada Norte de Legazpi, al pie de la travesía de la GI-2630 (Urola kalea). Se corresponde básicamente con las instalaciones de la desaparecida Patricio Echeverría, parte de las cuales se encuentran catalogadas (protegidas) por su interés cultural. Pese a que en la actualidad se localizan diversas empresas en el ámbito, el grado de actividad alcanzado hace que se considere al día de hoy un área infrautilizada.→ (Tipo II).
- **Área 5.1.1 Iztator (Legorreta):** ubicada en la salida hacia Itsasondo al pie de la antigua N-I, el área, de 3,31 has., se corresponde con las instalaciones de la extinta “Papelera Echezarreta”. Calificada como industrial en el planeamiento vigente, está prevista su reordenación integral previo el derribo de la mayor parte de la edificación (actualmente en marcha a cargo de la Diputación Foral de Gipuzkoa, propietaria del área). El abandono y deficiente estado de conservación de la edificación contribuye a su consideración como un área urbana degradada. → (Tipo III).
- **AU 17 Hego Ipeñarrieta (Urretxu):** ámbito de 3,74 has., localizado al pie de Ipeñarrieta kalea, frente a Arcelor (Zumarraga) y las vías del ferrocarril. Hoy prácticamente sin actividad, tras el cierre de Irmo y Fundiciones Urretxu entre otras, el ámbito se halla calificado como industrial en el planeamiento general vigente, sin objetivos especialmente reseñables. → (Tipo II).
- **AU 20 Kaminpe (Urretxu):** ámbito de 3,14 has., localizado entre las vías del ferrocarril y el límite municipal con Zumarraga. Perteneciente a Arcelor Mittal S.L.U. (antigua Orbegozo), se dispone en continuidad con las instalaciones de esta empresa en los ámbitos Z.5.1 Acería 1 y Z.1.2 Acería 2 de Zumarraga. Sin actividad desde 2016, como el resto de Arcelor en Zumarraga. Calificado como



industrial tanto en el vigente PGOU de 2012, como en la Revisión actualmente en tramitación.→ (Tipo II).

- **Sector 1 Bilore (Zaldibia):** integrado en el núcleo urbano y sin actividad desde el cierre de las instalaciones de la empresa Bilore en 2003, el ámbito, de 2,24 has, se halla calificado como “terciario” por el vigente planeamiento general, con la posibilidad de implantar asimismo usos industriales, de equipamiento y residenciales (máximo 15 %), previa la aprobación de un Plan Parcial (hasta la fecha no tramitado). El área se encuentra muy degradada debido al abandono y deficiente estado de conservación de la edificación. → (Tipo III).
- **Z.5.1 Acería 1 (Zumarraga):** ámbito de 9,94 has., localizado entre las vías del ferrocarril y la GI-2632. Perteneciente a Arcelor Mittal S.L.U., se dispone en continuidad con las instalaciones de la empresa en las áreas AU 20 Kaminpe de Urretxu y Z.1.2 Acería 2 de Zumarraga. Sin actividad tras el cierre de Arcelor “Fábrica de Zumarraga” en 2016. Calificado como industrial en el planeamiento general vigente.→ (Tipo II).
- **Z.1.2 Acería 2 (Zumarraga):** ámbito industrial de 19,36 has., localizado al sur de la GI-2632, en continuidad con el resto de los pertenecidos de Arcelor Mittal en la zona (AU 20 Kaminpe de Urretxu y Z.5.1 Acería 1 de Zumarraga). Gran parte vacante, su delimitación responde a la necesidad de posibilitar en su momento la ampliación y/o traslado allí de algunas producciones/actividades de la empresa. Con tal fin fue clasificado como suelo urbanizable por el planeamiento urbanístico, si bien nunca llegó a tramitarse el correspondiente Plan Parcial. Como el resto de Arcelor, sin actividad desde 2016. → (Tipo II).



**Gipuzkoako Foru Aldundia**

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

## 2. FICHAS. ÁREA FUNCIONAL DE GOIERRI.





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### AREA 21 "KATEA"

019-01

**BEASAIN**

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	21.625 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	18.603 m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	2.713 m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P y M
AÑO DE IMPLANTACION	Años 60
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:4.000





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

NNSS / 16-10-2007.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas de Servicios Diversos (AE-3).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las NNSS consolidan con carácter general los usos y edificaciones existentes en el área, salvo un pequeño edificio residencial que queda declarado fuera de ordenación (en su lugar se propone la construcción de un edificio industrial de 624 m<sup>2</sup> (t)).</li><li>- Se prevé asimismo dar continuidad al bidegorri entre Beasain e Idiazabal, así como posibilitar la ejecución de un aparcamiento público bajo el viaducto de la GI-632.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Se trata de un ámbito delimitado por la A-1, la A-636 y Katea Kalea. El río Oria transcurre por la mitad del área, delimitando dos mitades muy diferentes: la mitad Este y la mitad Oeste (0,93 Ha).</li><li>- La mitad Este del ámbito, donde se ubican dos grandes concesionarios de vehículos, cuenta con un acceso adecuado desde el sur y un vial perimetral con aparcamientos bien organizados a ambos lados del vial.</li><li>- A la mitad Oeste, compuesta por varios edificios de distinta tipología y tamaño, se accede desde Katea Kalea de forma continua hasta las antepuertas privadas, mientras en la parte más al Norte se resuelve mediante un acceso puntual que lleva a un vial perimetral con gálibo limitado ubicado en un porche paralelo al río perteneciente a la edificación industrial.</li><li>- No existen espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos + gas.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- La urbanización en general es básica pero no coincide la situación de la mitad Este, cuyo estado es bueno, con la de la mitad Oeste, que se encuentra en mal estado.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- En la mitad Este la edificación se encuentra en buen estado. La parte al Oeste se halla en un estado regular.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

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





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### AREA 26 "SALBATORE II"

019-02

**BEASAIN**

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	47.095 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M
AÑO DE IMPLANTACION	Años 60
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

NNSS / 16-10-2007.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas Productivas Entre Medianeras (AE-2).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las NNSS consolidan con carácter general los usos y aprovechamientos materializados en el área, a la vez que establecen una cierta reordenación de la misma, estableciendo tanto el derribo de algunos edificios (declarados fuera de ordenación), como la posibilidad de colmatar aquellas parcelas actualmente infraedificadas.</li><li>- Paralelamente, plantean la reurbanización del área, así como la ejecución de un nuevo acceso desde la GI-2632.</li><li>- El Pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente el 11/11/2008 la "Modificación Puntual de las NNSS en relación al AU 26 Salvatore II", con el fin de posibilitar la ampliación del Hotel-restaurante situado en el extremo suroeste del área.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- El ámbito cuenta con varios accesos, algunos de ellos inadecuados. El vial interno paralelo a la GI-2632 no tiene continuidad en todo el ámbito pues se topa con parcelas privadas que llegan hasta la misma carretera. El resto del área tiene accesos distintos: uno directamente desde la GI-2635 al vial trasero paralelo al río; otra zona consta de acceso continuo desde la GI-2632 hasta las antepuertas privadas que sirven de aparcamiento; y en el extremo noroeste la empresa Horgobisa (fabricación de hormigones) realiza el acceso directamente desde la GI-2632 en un "pinchazo" no adecuado, creando además una afección ambiental negativa. Finalmente, hacia el año 2006 se ejecutó la propuesta de las NNSS consistente en urbanizar y edificar la parte central de ámbito, con lo que se realizó el nuevo acceso a dicha zona y la red interna complementaria.</li><li>- Dependiendo de la zona, la dotación del aparcamiento se resuelve correctamente o de modo regular.</li><li>- No cuenta con dotación de espacios libres.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos + gas.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- La parte central, recientemente construida, esta urbanizada correctamente y en buen estado. En el resto del ámbito la urbanización es básica y se encuentra en estado regular.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- En general las edificaciones se encuentran en buen estado, excepto los talleres que están fuera de ordenación.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

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



## Gipuzkoako Foru Aldundia

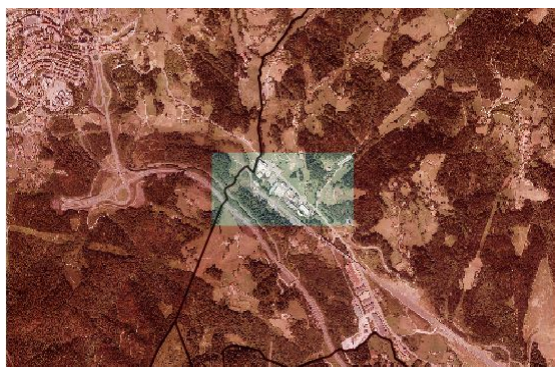
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua  
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

**A.I.U. 06 “OJARBIDE”**

035-01

**EZKIO-ITSASO**

### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	57.863 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	5.195 m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M
AÑO DE IMPLANTACION	Años 60
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

NNSS / 11-12-2007.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: B.10 Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El Plan de 2007 consolidó las edificaciones y aprovechamientos materializados en el área, a la vez que posibilitó las condiciones para la colmatación de aquellas parcelas vacantes y/o infraedificadas. A tal efecto se delimitó una unidad de ejecución coincidente con la totalidad del ámbito, excluida la carretera GI-2632, a gestionar por Cooperación.</li><li>- Posteriormente, el 14.04.2010 fue aprobado definitivamente el "<i>Plan Especial de Reforma Interior del A.I.U. 6 Ojarbide</i>" de Ezkio-Itsaso, con el fin de establecer diversos ajustes de ordenación pormenorizada, entre otros, el establecimiento de una dotación de aparcamiento de 532 plazas, 259 apoyadas en viario público y 273 plazas en el interior de las parcelas.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Ámbito situado a ambos lados de la carretera GI-2632, entre ésta y el trazado del Tren de Alta Velocidad. Si bien cuenta con un Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en 2011, al menos en lo referido al espacio público no han sido desarrolladas las previsiones contenidas en el Plan Especial de 2010.</li><li>- Los varios accesos de que consta el ámbito se realizan directamente desde la GI-2632, y en algunas zonas de forma continua. Todos estos "pinchazos" influyen negativamente en el tráfico de dicha carretera. Existen dos viales internos paralelos a la GI-2632, pero que no atraviesan todo el ámbito.</li><li>- En general, la dotación de aparcamiento no está resuelta adecuadamente.</li><li>- No cuenta con dotación de espacio libre pero se ha realizado la parcela de equipamiento comunitario.</li><li>- Existen dos parcelas industriales vacantes de edificación (de 2.201 m<sup>2</sup> y 2.993 m<sup>2</sup>) y otro solar terciario, cerrado y deteriorado, todos ellos situados de forma contigua, dando la impresión de abandono.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos + gas+ fibra óptica.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Urbanización básica en estado regular y malo, dependiendo de la zona.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Al tratarse de un ámbito extenso, existen edificaciones en todo tipo de estado: buena, regular e incluso malo (el antiguo restaurante actualmente se encuentra cerrado).</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Ejecución de las previsiones contenidas en el vigente Plan Especial aprobado en 2010, lo que posibilitará disponer de una red interna mínima, reduciendo a tres los "pinchazos" continuos que existen actualmente desde la carretera GI-2632. Iniciativa: pública.</li><li>- Rehabilitación de la edificación, en su caso.</li></ul>
--



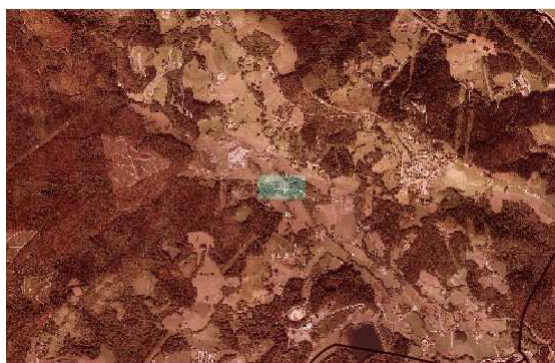


**A.I.U. 11 “EDERSAL”**

038-01

**GABIRIA**

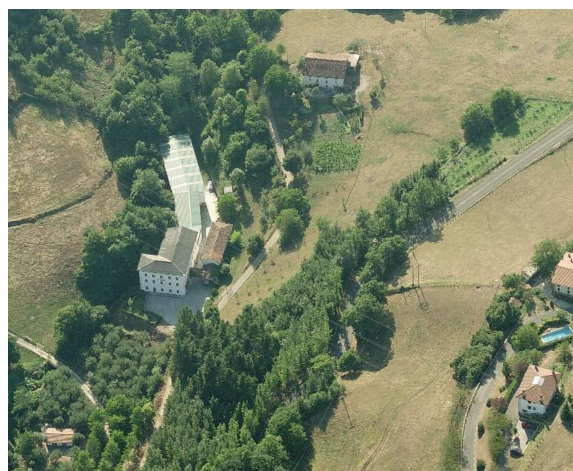
**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	7.244 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	Años 50
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:2.000





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

NNSS / 22-02-2005.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: B.10/11 Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las NNSS consolidan el uso y aprovechamiento edificatorio materializado en el área, a la vez que posibilitan la ejecución de un desarrollo complementario.</li><li>- Establecen el conjunto del área como una única parcela urbanística industrial indivisible.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Zona industrial preexistente en la que en su día desarrolló su actividad la empresa Edersal. El acceso se resuelve desde la GI-3540, siendo estrecho, en curva y con poca visibilidad. Además para llegar a la empresa hay que recorrer unos 350 m de un camino privado, de sección insuficiente y en pendiente (no cuenta con espacio para que dos vehículos que circulen en dirección contraria se crucen).</li><li>- La totalidad del área se corresponde con suelo privado.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- -</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Bueno.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Cabe cuestionar la idoneidad de ubicar una industria en un suelo cuya clasificación más correcta sería la de no urbanizable. Se trata además de un ámbito aislado, ubicado en el medio natural, no adecuado para una actividad industrial convencional, fundamentalmente por su acceso y funcionalidad insuficientes.</li><li>- Sería conveniente analizar diferentes alternativas en orden a recuperar esta área, partiendo en su caso de su desclasificación como área urbana (vinculación de la instalación a algún tipo de industria agroforestal, etc.).</li></ul>
---





## Gipuzkoako Foru Aldundia

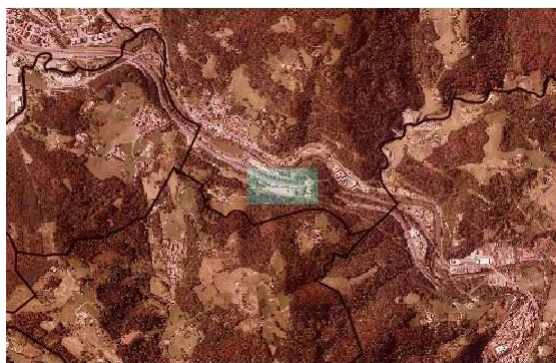
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua  
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

### 5-UM. "PAIMASA".

047-01

### ITSASONDO

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	21.000 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M
AÑO DE IMPLANTACION	Años 50-60
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

PGOU / 29-07-2010.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona B.10 Uso Industria.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El Plan consolidó los usos y edificaciones materializadas en el área, en su día pertenecientes a la empresa Paimasa. Estableció que la parcela fuera indivisible, admitiendo una única actividad.</li><li>- Entre otras condiciones, se le exigió mantener en buen estado la urbanización desde el paso del ferrocarril hasta el aparcamiento situado junto a la edificación.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	25-50 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Ámbito situado en una ladera al Oeste de la N-I, a las afueras del núcleo urbano, y a una cota superior a éste. El área cuenta con un acceso inadecuado, ya que tiene que atravesar primero las vías del tren mediante un paso a nivel, cruzar la N-I por un túnel, y ascender una pendiente pronunciada. Además el tramo desde el paso a nivel no se halla urbanizado adecuadamente (no se diferencian aceras ni zonas de aparcamiento).</li><li>- Tras el cierre de Paimasa, en la actualidad el área cuenta con una pequeña actividad de almacenamiento desarrollada por la empresa Gaur Logistika.</li><li>- No cuenta con ningún tipo de dotación ni espacio libre.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos. Saneamiento unitario.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básica. Estado de conservación regular.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Bueno.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- La situación de este área, sobre una ladera de fuerte pendiente, al otro lado de la N-I, con un acceso deficiente (sin posibilidad además de solución), dificulta la implantación de una única empresa, tal y como exige el planeamiento. En este sentido convendría revisar los criterios de ordenación establecidos en el vigente PGOU para el área, posibilitando aquellos usos que pudieran resultar "compatibles" con las condiciones de accesibilidad que presenta el ámbito.</li><li>- Mejora de la urbanización.</li><li>- Rehabilitación de la edificación, en su caso.</li></ul>
--





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### AI-8 ERREMENTARI

047-02

### ITSASONDO

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	5.479 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	Años 50
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:3.000







## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

PGOU / 29-07-2010.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Residencial a.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El Plan propone la reconversión residencial del área, condicionada al realojo de la actividad que aún quedan en la misma. Se proponen un total 30 viviendas de las cuales 6 serán de protección pública.</li><li>- La ordenación prevé completar Beko Kale conforme se aleja del casco, hacia la salida en dirección Legorreta. El espacio urbano a lo largo del río se urbanizará como paseo, con arbolado y zonas verdes.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	100 <sup>1</sup> %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- El ámbito se sitúa entre el río Oria y Beko Kale, al final de ésta. Engloba la parcela actualmente ocupada por la industria Aldarri (con una superficie aproximada de 600 m<sup>2</sup>) y los caseríos Errementari Txiki y Errementari Zaharra, que son declarados fuera de ordenación.</li><li>- El acceso único a la empresa se realiza desde el inicio de la calle, en el cruce con el puente de Kale Nagusia, con lo que hay que atravesar el barrio de Beko Kale. Parte de Beko Kale carece de aceras y de plazas de aparcamiento definidas, con lo que dificulta el tránsito adecuado de vehículos industriales y peatones.</li><li>- Para evitar problemas de inundabilidad, en Beko Kale existen 3 accesos peatonales elevados, con lo que el gálbo queda limitado.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Sin urbanizar. Estado de conservación regular.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- La edificación, tanto de los caseríos como de la empresa, se halla en un estado de conservación regular.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

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

<sup>1</sup> Referido a las parcelas actualmente edificadas.



## Gipuzkoako Foru Aldundia

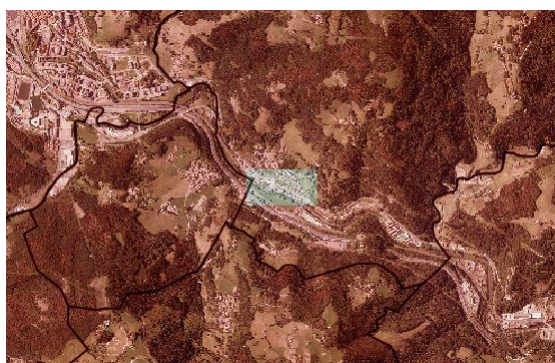
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua  
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

### AI-5 MERKALDE Y ADYACENTE

047-03

### ITSASONDO

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	4.175 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1940
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

PGOU / 29-07-2010.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Residencial a.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El Plan propone la reconversión residencial del área, condicionada al realojo de las actividades que aún quedan en la misma. Se proponen 24 viviendas libres, 654 m<sup>2</sup>(t) de comercial en planta baja, y 429 m<sup>2</sup>(t) para equipamiento colectivo público.</li><li>- La ordenación prevé completar Kale Nagusia, conformando la entrada al núcleo desde Ordizia, así como ejecutar varios accesos al nuevo paseo de borde del río.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75%
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- El ámbito se encuentra delimitado por Kale Nagusia y el río Oria, y al Norte da fachada a la Herriko Plaza, donde se ubican el frontón y el Ayuntamiento. En el área se asientan actualmente las empresas Merkalde y Andola.</li><li>- El acceso a las dos empresas se realiza directamente desde la GI-2131. Andola consta de un acceso continuo hasta la antepuerta pública de la empresa y Merkalde accede desde la antepuerta. El espacio entre la carretera y el edificio de Andola se utiliza para acceso y aparcamiento. En la parcela de Merkalde el muro de cierre llega hasta la carretera, sin dejar espacio suficiente para la acera y el arcén.</li><li>- Carecen de viario interno y no cuenta con ningún tipo de dotación ni espacio libre.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Urbanización básica y en buen estado. La parcela de Andola ha sido pavimentada recientemente (se han dejado no obstante las plazas de aparcamiento sin definir).</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Merkalde ha sido rehabilitado recientemente y se encuentra en buen estado. El resto de la edificación, en cambio, se halla en un estado regular.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

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





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### A.I.U 2 "IBABE - PINGON"

049-01

**LAZKAO**

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	78.823 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	G
AÑO DE IMPLANTACION	Años 50
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:6.000





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

NNSS / 23-12-2008.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Industrial B.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las NNSS consolidan el desarrollo industrial existente, posibilitando la colmatación de las parcelas vacantes. A la vez se prevé la obtención para el dominio público de la trasera de la empresa Pingon con destino al desarrollo de un bidegorri en paralelo al río.</li><li>- El 30.07.2013 fue aprobado definitivamente un Plan Especial de una parte del ámbito (aproximadamente un 20 % del total), con el fin de ajustar su ordenación pormenorizada y posibilitar una determinada intervención edificatoria sobre los pertenecidos de la empresa Irizar Forge.</li><li>- Recientemente, el 24.04.2018 ha sido aprobada una Modificación puntual de las NNSS, referida entre otros al presente ámbito AIU2 Ibabe-Pingon, por la que se reconocen a una parcela concreta del mismo ciertos derechos edificatorios no recogidos, por error, en el planeamiento de 2008.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Queda delimitado al norte por la GI-2120 y el río Agauntza, y al sur por la citada carretera e Hiribarren Kalea. Esta calle vertebrará el ámbito dejando la carretera comarcal al margen y sin ningún "pinchazo".</li><li>- Cuenta con diferentes accesos, que se realizan adecuadamente desde Hiribarren Kalea y enlazan con la red interna que recorre la totalidad del ámbito, constituida por un vial trasero paralelo a la GI-2120. Las empresas que dan fachada a Hiribarren Kalea acceden directamente desde ésta.</li><li>- Dependiendo de la zona la dotación del aparcamiento se resuelve correctamente o de modo regular</li><li>- No existen espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento.</li><li>- Al día de hoy algunas parcelas se encuentran aún sin edificar.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básica. Estado de conservación, en general, regular.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- El estado de la edificación, en general, es regular. Los pabellones de algunas empresas que dan frente a Hiribarren Kalea han sido rehabilitadas.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

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





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

**A.I.U 20 "ZUBIERREKA"**

049-02

**LAZKAO**

### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	129.650 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	G
AÑO DE IMPLANTACION	Años 60
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
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

NNSS / 23-12-2008.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Industrial B.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las NNSS del 2008 consolidaron los usos y edificaciones materializados en el área en desarrollo, entre otros, del Plan Especial del AU 16 Zubierreka (aprobado definitivamente el 27.06.1995) y sus posteriores modificaciones de 1999 y 2001. Dicho plan sirvió para la implantación de la industrialdea de Goierriko Behea en los pertenecidos de la antigua Fundiciones Echeverría, al Este del área, sobre una superficie de aproximadamente 5 has.</li><li>- Dicho planeamiento pormenorizado, expresamente consolidado por las NNSS vigentes, contempla la obtención de un nuevo vial para dignificar el borde del canal, así como la protección del puente antiguo de Zubierreka, la Ermita San Juan Txiki y la edificación principal de "Hiribeandi". A estos objetivos se añadió la ejecución del nuevo puente situado aguas abajo del puente peatonal, hoy ya materializado.</li><li>- El ámbito fue desarrollado en origen de acuerdo al Plan Parcial de los Polígonos 52 y 53, aprobado definitivamente el 21.10.1966, si bien sus determinaciones fueron escasamente respetadas.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- En el ámbito se diferencian dos zonas. La zona Este donde se encuentra la industrialdea, construida hacia el año 2000, y la situada al borde del río Agauntza, de aproximadamente 8,13 has., y anterior a aquella.</li><li>- Los accesos a la zona Este se resuelven correctamente mediante un viario interno que enlaza básicamente con la GI-2120 a través del puente situado al sur del área. Por su parte, el acceso a las distintas edificaciones industriales localizadas al borde del río se resuelve de forma también suficiente a través del vial ubicado al borde del río Agauntza. Aunque éste cuenta con anchura suficiente para delimitar aceras y aparcamientos, no se hallan formalizadas.</li><li>- Se halla sin ejecutar, en los términos establecidos en el Plan Especial de 1995 (sección, aparcamientos, etc.) el viario al norte del área que debía conectar correctamente la industrialdea con el nuevo puente ejecutado sobre el río, a la altura de la rotonda sobre la GI-2120.</li><li>- No se ha ejecutado el equipamiento comunitario propuesto en el Plan Especial.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- En el borde del río la urbanización es básica y se encuentra, en general, en un estado de conservación regular. En la industrialdea la urbanización es correcta y se halla en buen estado.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- En la industrialdea el estado de la edificación es bueno, mientras que en la zona contigua al río el estado de conservación, en general, es regular.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

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






## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

<b>AU.06 “ZUBITXO”</b>	051-01
	<b>LEGAZPI</b>

### I. SITUACION/DATOS GENERALES

	SUPERFICIE DEL AMBITO	6.794 m <sup>2</sup>
	SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
	SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
	SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
	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

PGOU / 26-12-2007.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona "B.10 - Actividades Económicas".
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El área inventariada (0,68 has.) se corresponde con la parte industrial incluida dentro del ámbito AU.06 Zubitxo. El resto se halla calificado como residencial (consolidados los aprovechamientos ya ejecutados).</li><li>- El Plan consolida el asentamiento industrial materializado en el área, reordenando las condiciones para su eventual ampliación, previa la adopción de medidas para la mejora ambiental del lugar. La ejecución de la nueva edificación autorizada estará supeditada a la mejora de la imagen de la edificación preexistente, así como a la adecuación necesaria del conjunto de las infraestructuras de servicios.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ámbito situado junto a la GI-2630, al sur del casco urbano y cercano de la Ferrería de Mirandaola. No presenta continuidad con ningún otro ámbito urbano industrial, residencial o terciario.</li><li>- El acceso se realiza directamente desde la GI-2630, mediante un “pinchazo” no resuelto adecuadamente (contiguo además al existente en idénticas condiciones para el edificio residencial ubicado al pie de la carretera).</li><li>- La totalidad del suelo industrial se corresponde con parcelas privadas. No existen por tanto espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento.</li></ul>	
SERVICIOS:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Muy Básica. Estado de conservación regular.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- El estado de la edificación, en general, es regular.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

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



## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

<b>AU. 30 "SAN MARTIN"</b>	051-02
	<b>LEGAZPI</b>

### I. SITUACION/DATOS GENERALES

	SUPERFICIE DEL AMBITO	38.287 m <sup>2</sup>
	SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
	SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
	SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
	TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	G
	AÑO DE IMPLANTACION	Años 60
	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

PGOU / 26-12-2007.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona "A.20 - Residencial de edificación abierta".
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El PGOU recalifica como residencial esta área actualmente destinada al uso industrial, para la que se propone la construcción de 134 nuevas viviendas, de las cuales 60 serían VPP. La concreción de la ordenación queda remitida a la aprobación de un Plan Especial, que deberá garantizar la continuidad urbana con los ámbitos de Goenaga y Goialde, entre otros, mediante la creación de un nuevo viario alternativo al paso bajo la edificación residencial de San Ignazio, y una dotación adicional de 10.000 m<sup>2</sup> de espacios libres.</li><li>- La intervención en este ámbito queda condicionada a la previa ejecución de los viarios correspondientes a las colindantes Goenaga y Goialde.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

III. DIAGNÓSTICO GENERAL	
GRADO DE ACTIVIDAD:	50–75 <sup>1</sup> %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- El ámbito, ubicado sobre un antiguo vertedero, acoge una actividad industrial (superficie aproximada de 2,82 has.) en unas condiciones de implantación y accesibilidad muy deficientes (acceso desde el núcleo urbano a través de un paso bajo las viviendas San Ignazio, con un gálibo y anchura muy limitados).</li><li>- Si bien dispone de un acceso alternativo desde el barrio de Laubide con un recorrido de 1 Km por suelo no urbanizable, tampoco resulta adecuado.</li><li>- El área carece de viario interno y no cuenta con ningún tipo de dotación ni espacio libre.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Sin urbanizar. Estado de conservación malo.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- El estado de la edificación es regular.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Cabe cuestionar la conveniencia y oportunidad de la actuación prevista en el PGOU vigente, por considerar que el ámbito no reúne las condiciones suficientes para su definitiva reconversión residencial: ubicación periférica y exterior al núcleo urbano, en cotas muy elevadas, sobre un antiguo vertedero y con un acceso difícil.</li><li>- Transcurridos más de diez años desde la aprobación del PGOU, no ha sido todavía iniciada la tramitación del previsto Plan Especial. Con independencia de lo referido en relación a la oportunidad de la actuación, su viabilidad económica tampoco resulta clara (importantes cargas de urbanización derivadas de la descontaminación del suelo, ejecución de nuevo viario, traslado de la actividad existente, financiación de una parte de la ejecución de un nuevo depósito de agua...).</li><li>- Teniendo en cuenta que el ámbito tampoco resulta adecuado (por los motivos ya referidos) para el desarrollo de ninguna actividad industrial, la recuperación en el medio-largo plazo de esta área pasaría por la desclasificación de los suelos actualmente ocupados y la posterior recuperación ambiental del entorno.</li></ul>
--

<sup>1</sup> Referido a las parcelas actualmente edificadas.





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

**AU.49 "OLAETXE"**

051-03

**LEGAZPI**

### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	47.468 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	Años 60
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

PGOU / 26-12-2007.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona "B.10 - Actividades Económicas".
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El P.G.O.U. consolida los desarrollos industriales existentes, a la vez que permite la colmatación de las parcelas vacantes y/o infraedificadas.</li><li>- Entre otros objetivos, se reordenan las condiciones de accesibilidad y movilidad en el área, reduciendo a uno los accesos de la GI-2630.</li><li>- Se autoriza expresamente el uso de gasolinera en el frente de la GI-2630 (previo derribo de la industria existente actual).</li><li>- Se incluyen en el catálogo del PGOU, dentro del nivel de conservación básica, la torre de Olaetxe, en su día derribada con ocasión de la construcción del edificio correspondiente a la Gran Forja de Patricio Echeverría y posteriormente reconstruida manteniendo algunos de sus elementos más singulares.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50–75 <sup>1</sup> %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- El ámbito se localiza en la vaguada de Olaetxe, por la que desciende la regata de Ibarrola y donde se asientan diversas actividades industriales así como dos edificios de viviendas.</li><li>- Actualmente resuelve su acceso directamente mediante dos "pinchazos" contiguos sobre la GI-2360.</li><li>- Carece de aceras, y las plazas de aparcamiento están sin determinar.</li><li>- No existen espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Muy básico. Estado regular</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- El estado de la edificación es regular.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

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


<sup>1</sup> Referido a las parcelas actualmente edificadas

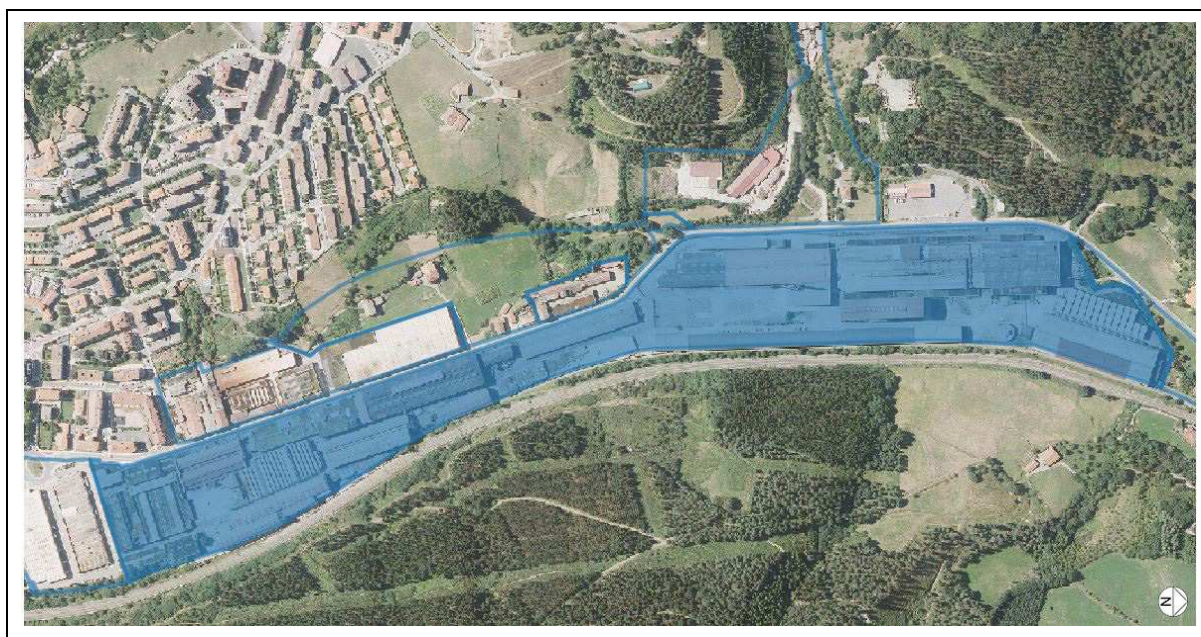




<b>AU.35 “BELLOTA-GSB”</b>	051-04
	<b>LEGAZPI</b>

### I. SITUACION/DATOS GENERALES

	SUPERFICIE DEL AMBITO	180.143 m <sup>2</sup>
	SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
	SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
	SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
	TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	G
	AÑO DE IMPLANTACION	Anterior 40
	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

PGOU / 26-12-2007.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona "B.10 - Actividades Económicas".
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El ámbito se corresponde con las instalaciones industriales que se reparten diversas empresas, en terrenos en los que en su día se asentaba Patricio Echeverría S.A.</li><li>- Los criterios y objetivos que marca el PGOU son consolidar los usos y aprovechamientos materializados en el área, autorizando adicionalmente la ejecución de entreplantas hasta ocupar un máximo del 30 % de la superficie de cada pabellón.</li><li>- La ordenación pormenorizada queda remitida a la aprobación de un Plan Especial que, entre otros objetivos, se ocupará de mejorar las márgenes y el cauce del río Urola, adoptando soluciones viarias y de aparcamiento que garanticen la funcionalidad del conjunto del ámbito.</li><li>- El 17.06.2013 fue aprobado el Plan Especial de una parte del Área 35, con el fin de posibilitar la implantación de la empresa GKN Driveline, posteriormente modificado para reordenar la edificabilidad de las instalaciones correspondientes a dicha empresa.</li><li>- Se incluyen en el catálogo del PGOU, dentro del nivel de conservación tipológica/ambiental, el edificio de Oficinas, el Atxurtegi, la nave de acabados, la central eléctrica y el laboratorio de la fábrica de Patricio Echeverría.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	25-50%
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Ámbito situado al norte del casco, entre la GI-2630 y la línea del Ferrocarril. Se trata de una gran superficie de aproximadamente 1,5 Km de largo por 100 m de ancho, y que es de obligado paso para acceder al municipio desde Zumarraga o Urretxu. Los accesos se realizan en dos puntos. El acceso principal desde la GI-2360, situado en el centro del ámbito, resulta adecuado (se prevé además resolverlo previa la ejecución de una rotonda sobre la travesía urbana de la citada carretera). El segundo, ubicado al sur, desde el "interior" de la Industrialdea, es algo más complicado.</li><li>- Al tratarse de grandes parcelas privadas, el ámbito carece de red interna pública, aunque existen viales internos privados que conectan los diferentes pabellones.</li><li>- Actualmente se sitúan las empresas Bellota, CIE Legazpi y GKN Driveline. La empresa Sidenor, localizada en la mitad norte del ámbito, con una superficie aproximada de 10 has. (50% del ámbito), se encuentra cerrada.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básico. Estado de conservación regular.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- El estado de conservación de la edificación, en general, es regular.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Se trata de un ámbito extenso donde hoy la mitad norte (aproximadamente 10 has) se encuentra cerrada y sin actividad. La recuperación de la zona pasa por la implantación de nuevas actividades económicas ocupando en principio la edificación existente, 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 adecuado.</li></ul>
---





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### AU.54 "AZKUENEA"

051-05

**LEGAZPI**

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	19.783 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	G
AÑO DE IMPLANTACION	Años 60
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:5.000







## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

PGOU / 26-12-2007.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona "B.10 - Actividades Económicas".
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El PGOU consolidó los usos y aprovechamientos materializados en el área, a la vez que permitió la colmatación de la parcela terciaria localizada al norte del ámbito.</li><li>- Se prevé la conexión (peatonal y ciclista) de la vía ciclista con la carretera GI-2630.</li></ul>

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	< 50 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- El ámbito, situado entre la carretera GI-2630 y el ferrocarril, alberga las instalaciones de la empresa FPS (actualmente cerrada, de aproximadamente 1,47 has), y una parcela terciaria (supermercados DIA).</li><li>- Los accesos a la empresa FPS se realizan desde la GI-2360, mediante cuatro "pinchazos" directos. El acceso de la parcela terciaria se resuelve adecuadamente.</li><li>- La práctica totalidad del área se corresponde con suelos privados, no existiendo espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básico. El estado de urbanización de la parcela terciaria es bueno y el de la empresa FPS está empezando a deteriorarse.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- El estado de la edificación del DIA es bueno, mientras que el correspondiente a FPS es regular (comienza a deteriorarse).</li></ul>	

## IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- La recuperación de la zona pasa por la implantación de nuevas actividades económicas ocupando en principio la edificación existente, 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.</li></ul>
---



## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### 4.1.2 “ AJOAIN I”

052-01

### LEGORRETA

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	7.452 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	3.938 m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	Años 60
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:4.000





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

NNSS / 05-04-2011.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas de Industria Media (A.E.2).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las NNSS consolidan los usos y edificaciones existentes en el área, a la vez que posibilita la colmatación de las parcelas vacantes y/o infraedificadas. (El caserío Zunzunegienea queda declarado fuera de ordenación). Se deberá respetar un retiro mínimo para la edificación de 22 m respecto del río Oria (5 m para la urbanización), en cumplimiento de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.</li><li>- Se prevé la cesión de los terrenos frente a la edificación con el fin de posibilitar la ejecución del futuro trazado de la carretera GI-2131.</li><li>- El proyecto de Urbanización a redactar para el Área 4.1.2 Ajoain I será conjunto a las áreas 4.1.4 Ajoain (III), 4.1.3 Ajoain (II), 5.1.1 Iztator y 5.2.9 Alderdi Eder.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Ámbito situado en el meandro del río Oria, junto a los ámbitos de Ajoain II y III, al norte de la antigua N-I, hoy GI-2131.</li><li>- Los accesos se producen desde el vial paralelo al río, no adecuado en cuanto a sección y configuración, para el tráfico que generan estas empresas. Carece de aceras y las plazas de aparcamiento se encuentran sin determinar.</li><li>- No existen espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Muy básica. Estado de conservación regular.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Buena.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Mejora y complemento de la urbanización del área. Iniciativa pública.</li></ul>
---





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### 5.1.5 “EGUZKI ONDO”

052-02

### LEGORRETA

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	2.060 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	Años 80
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

NNSS / 05-04-2011.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas de Industria Media (A.E.2).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las NNSS consolidan las edificaciones y usos existentes en el área, en sus condiciones actuales de aprovechamiento.</li><li>- Se propone la eliminación de las zonas de almacenaje en las márgenes del río, con el fin de preservar sus riberas como elementos de interés naturalístico.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Ámbito industrial situado en la margen izquierda del río Oria, al pie de la antigua N-I. Su acceso, insuficiente, se produce desde ésta a través de un estrecho vial prácticamente sin urbanizar, sin acera alguna.</li><li>- No existen espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento.</li><li>- Dotación de aparcamientos, escasa y sin configurar.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Prácticamente sin urbanizar., salvo la zona de antepuertas junto a la GI-2631 (antigua N-I). Estado de conservación deficiente, con excepción de la referida zona.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las edificaciones principales se encuentran en estado regular. Los anexos a las mismas de la zona norte se hallan, por el contrario, bastante deteriorados.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Mejora de la urbanización. Iniciativa: Pública.</li><li>- Rehabilitación de la edificación, en su caso.</li></ul>
---





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### 5.1.4 "BEROSTEGI"

052-03

**LEGORRETA**

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	7.557 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M
AÑO DE IMPLANTACION	Años 80
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

REVISIÓN DE NNSS / 05-04-2011.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas de Industria Media (A.E.2).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las NNSS consolidan las edificaciones y usos existentes en el área, en sus condiciones actuales de aprovechamiento.</li><li>- Se propone la eliminación de las zonas de almacenaje en las márgenes del río, con el fin de preservar sus riberas como elementos de interés naturalístico.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	25-50 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Ámbito discontinuo situado en el barrio de Berostegi, dividido en dos zonas. El acceso a las mismas se realiza desde la carretera local GI-4241, directamente mediante varios "pinchazos" en cada una de ellas.</li><li>- La práctica totalidad de los suelos del área son de titularidad privada, no existiendo espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento.</li><li>- El Pabellón Iturrioz está cerrado y la nueva actividad de "Saica Natur Norte" (Servicio de Gestión de Residuos) carece de mucha actividad.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Muy Básica (parcela privada no edificable). Estado de conservación en general regular.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- La edificación de Escaleras Garz se encuentra en buen estado, mientras que la del Pabellón de Iturrioz se halla en estado regular.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Mejora de urbanización.</li><li>- Rehabilitación de la edificación, en su caso.</li></ul>
---





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### 4.1.4 “ AJOAIN III”

052-04

**LEGORRETA**

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	12.946 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	0 m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	12.946 m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M
AÑO DE IMPLANTACION	-
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	-
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

NNSS / 05-04-2011.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas entre medianeras (A.E.2).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las NNSS proponen el desarrollo de una nueva zona industrial en continuación con la existente al Norte (Ajoain I). A la vez, con el fin de propiciar la integración del área industrial con el bloque residencial situado al Sur de la misma, se prevé la disposición de un pequeño espacio libre público arbolado, a modo de "colchón" que amortigüe el impacto visual de los nuevos pabellones.</li><li>- Se deberá respetar un retiro mínimo para la edificación de 22 m respecto del río Oria (5 m para la urbanización), en cumplimiento de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.</li><li>- Se prevé la cesión de los terrenos frente a la edificación con el fin de posibilitar la ejecución del futuro trazado de la carretera GI-2131.</li><li>- El proyecto de Urbanización a redactar para el Área 4.1.4 Ajoain III, será conjunto a las áreas 4.1.2 Ajoain (I), 4.1.3 Ajoain (II), 5.1.1 Iztator y 5.2.9 Alderdi Eder.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	< 25 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Ámbito "vacante" (sin edificar) situado en el meandro del río Oria, junto a Ajoain I y II, al Norte de la antigua N-I, hoy GI-2131.</li><li>- Los accesos se producen desde el vial paralelo al río, no adecuado en cuanto a sección y configuración, para el tráfico que generan estas empresas.</li><li>- Hoy en día se encuentra ocupado de modo precario con acopio de material y residuos, sin ningún tipo de cubrición ni protección, creando una afección medioambiental y paisajística negativa en su entorno.</li><li>- Carece de todo tipo de estructura y urbanización.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>-</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Sin urbanizar.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Sin edificar.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general vigente (al día de hoy sin ejecutar), eliminando la actual actividad al aire libre, sin control alguno, que viene desarrollándose en el ámbito.</li></ul>
---



## Gipuzkoako Foru Aldundia

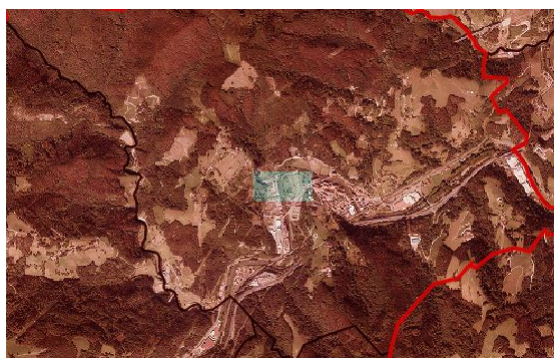
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua  
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

### 4.1.3 “ AJOAIN II”

052-05

**LEGORRETA**

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	3.616 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	Años 90
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:3.000





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

NNSS / 05-04-2011.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas entre medianeras (A.E.2).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las NNSS consolidan los usos y edificaciones existentes en el área, a la vez que posibilitan la ampliación de las instalaciones ubicadas en la misma (se declaran fuera de ordenación las pequeñas construcciones ubicadas en el límite Norte del ámbito, incluida la báscula, que podrá situarse en otro punto de la parcela). Se deberá respetar un retiro mínimo para la edificación de 22 m respecto del río Oria (5 m para la urbanización), en cumplimiento de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.</li><li>- Se prevé la cesión de los terrenos frente a la edificación con el fin de posibilitar la ejecución del futuro trazado de la carretera GI-2131.</li><li>- El proyecto de Urbanización a redactar para el Área 4.1.3 Ajoain II, será conjunto a las áreas 4.1.2 Ajoain (I), 4.1.4 Ajoain (III), 5.1.1 Iztator y 5.2.9 Alderdi Eder.</li><li>- Parte del área fue desarrollada siguiendo las determinaciones establecidas en las NNSS aprobadas definitivamente el 15.12.1987.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Ámbito situado en el meandro del río Oria, junto a Ajoain I y III, al Norte de la antigua N-I, hoy GI-2131.</li><li>- Los accesos se producen desde el vial paralelo al río, no adecuado en cuanto a sección y configuración para el tráfico que generan estas empresas.</li><li>- La empresa "Recuperaciones Goierri", gestora de residuos, crea una afección medioambiental y paisajística negativa, llegando incluso a alcanzar los ámbitos adyacentes. El deterioro del ámbito se ve incrementado por la situación de fondo de saco y la ocupación del espacio público por parte de la empresa (acopio de materiales, pesaje de camiones, aparcamiento de vehículos...)</li><li>- Carece de aceras, y las plazas de aparcamiento están sin configurar.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básica. Estado de conservación regular.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Regular y mala.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- La recuperación de la zona pasa por la reordenación y el control de la actividad económica que viene desarrollándose en la misma, tal y como queda recogido en las NNSS vigentes, lo que posibilitará una reducción de la afección que actualmente produce en su entorno.</li><li>- Además, el ámbito debe completar y mejorar su urbanización, muy precaria y escasamente mantenida en los últimos años.</li></ul>
---





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### 5.1.1 “IZTATOR”

052-06

**LEGORRETA**

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	33.131 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	11.124 m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	G
AÑO DE IMPLANTACION	1902
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

NNSS / 05-04-2011.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Productivas Gran Industria (A.E.1)".
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las NNSS plantean la reordenación integral del área, manteniendo no obstante su destino industrial. Proponen a este respecto modificar el trazado de la GI-2131 (y el bidegorri contiguo), acercándolo al río para así agrupar la edificabilidad industrial del conjunto del área a un solo lado de dicho viario y permitir a la vez la recuperación hidráulica y ambiental del cauce del río. Ello implica dejar fuera de ordenación el actual pabellón ubicado junto al cauce del río. Asimismo, y con el fin de mejorar el acceso a la nueva parcela industrial resultante se establece el derribo de dos de los edificios situados junto al puente, al Este de la citada GI-2131 (chalet y almacén).</li><li>- La nueva edificación del área deberá respetar un retiro mínimo de 22 m respecto del río Oria (5 m para la urbanización), en cumplimiento de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV. Igualmente deberá retirarse al menos 12 m respecto de la GI-2131.</li><li>- Como resultado de la intervención referida anteriormente, la edificabilidad del área resulta reducida en un tercio aproximadamente respecto de la hoy día materializada.</li><li>- El proyecto de Urbanización a redactar para el Área 5.1.1 Iztator, será conjunto a las áreas 4.1.4 Ajoain (III), 4.1.3 Ajoain (II), 4.1.2 Ajoain (I), y 5.2.9 Alderdi Eder.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- El ámbito se localiza en la margen izquierda del río Oria, estando atravesado de Norte a Sur por la carretera GI-2131 y el bidegorri adyacente, y transversalmente a ésta por la línea de ferrocarril.</li><li>- El acceso a los edificios de la parte Oeste se produce en distintos "pinchazos". En el frente contrario, el pabellón construido y el edificio de oficinas forman una fachada continua a la carretera, disponiendo también de varias entradas a lo largo de la misma.</li><li>- Todo el ámbito, salvo la carretera, es de titularidad privada. Los aparcamientos se resuelven al interior de las parcelas industriales.</li><li>- El área en su conjunto se corresponde con las antiguas instalaciones pertenecientes a Paperalia (antes Papelera Echezarreta), encontrándose desocupado desde 2006, y en un creciente estado de degradación. En la actualidad propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa, cuenta con un proyecto de derribo (salvo en lo referido al edificio de oficinas, que se mantiene a instancia entre otros del Ayuntamiento), hoy día en ejecución por fases.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- -</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- El estado de conservación de la edificación es deficiente, con zonas muy deterioradas</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- La propuesta contemplada en las NNSS, en la medida que supone modificar el trazado de la GI-2631 a su paso por el área, puede comprometer la viabilidad técnico-económica de la intervención (al margen de su coste, requiere entre otras cuestiones, la implicación directa del Departamento responsable de dicha infraestructura). En este sentido, convendría quizás valorar otras alternativas de ordenación con menor afección a la citada infraestructura.</li></ul>
--





**A.16 "IGARA"**

062-01

**ORMAIZTEGI**

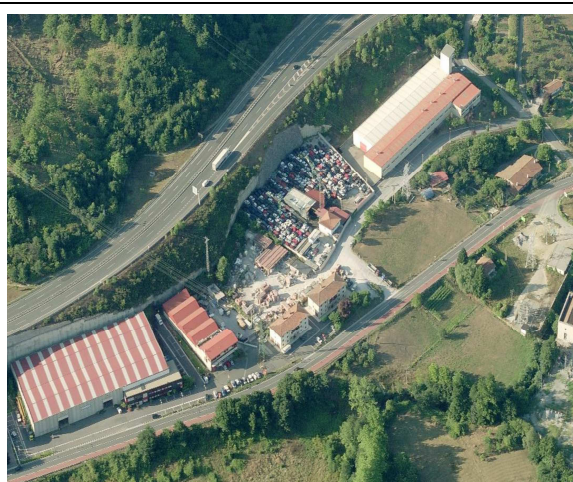
**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	29.894 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	-
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	-
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M
AÑO DE IMPLANTACION	Años 80
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

PGOU / 01-02-2011.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Actividades Económicas.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El PGOU consolida los usos y edificaciones industriales existentes en el área (con la salvedad de los edificios adscritos desguaces Osinalde, situados en el centro del ámbito, declarados fuera de ordenación), posibilitando a la vez la ampliación y/o colmatación de aquellas parcelas al día de hoy infraedificadas.</li><li>- Prevé asimismo la reordenación de las circulaciones en el área, así como la modificación de los accesos desde la GI-2632, unificando éstos en único punto de conexión con la carretera. Se configura un vial interno de servicio, que a su vez, sirva de acceso a la contigua Área 6 Aranberri (residencial).</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Ámbito situado entre la A-636 y la GI-2632. En la actualidad, cuenta con tres accesos desde ésta, no resueltos adecuadamente. Al no existir todavía el vial interno pretendido desde las NNSS, estructurando y conectando las diferentes empresas del área, resulta obligado incorporarse a la GI-2632 para atravesar longitudinalmente aquella.</li><li>- No existen espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básica, en la zona contigua al desguace casi sin configurar. Estado de conservación en general regular, salvo en la zona del desguace, cuyo estado de conservación es peor.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las edificaciones principales se encuentran en buen estado, el resto (añadidos, etc.) regular.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Los criterios para la reordenación y colmatación del área establecidos en el vigente PGOU se estiman correctos (pendiente de ejecución, salvo lo referido a la ampliación de las instalaciones de la empresa CeG Construcciones Eléctricas de Gipuzkoa). En particular, se estima del todo prioritaria la sustitución de las construcciones fuera de ordenación, como paso previo a la obtención del suelo necesario para la articulación del viario interno del área.</li></ul>
--



## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### A.18 "ZELAIKOA"

062-02

### ORMAIZTEGI

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	40.170 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	16.000 m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	14.846 m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	-
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	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

PGOU / 01-02-2011.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Actividades Económicas.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El PGOU plantea la reordenación integral del área, manteniendo no obstante su destino industrial. Para ello deja fuera de ordenación la totalidad de la edificación existente en el ámbito (antigua Tejería), a la vez que establece un nuevo desarrollo con una ocupación total en planta cercana al 37 % (sobre zona).</li><li>- El ámbito se resuelve con un acceso directo desde la rotonda ubicada sobre la GI-2632, del que parte el viario interno que estructura la totalidad del ámbito. En su extremo Este, dicho viario continúa para enlazar con el contiguo sector S-8 Iturrialde Txiki de Beasain. Esta ordenación, vinculante en algunos aspectos, deberá ser desarrollada mediante un Plan Especial.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Ámbito situado entre la GI-2632 y la línea del ferrocarril. En la actualidad parcialmente ocupado por distintas construcciones en desuso, cuenta con un acceso directo desde la GI-2632, escasamente configurado, atravesando además el bidegorri entre Beasain y Ormaiztegi.</li><li>- El área, surgida en su momento en suelo rústico de forma espontánea y sin ningún tipo de planificación, se encuentra sin urbanizar, presentando un estado de abandono y degradación manifiesto.</li><li>- No cuenta con ningún tipo de dotación.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Sin urbanizar.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Malo.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

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





## Gipuzkoako Foru Aldundia

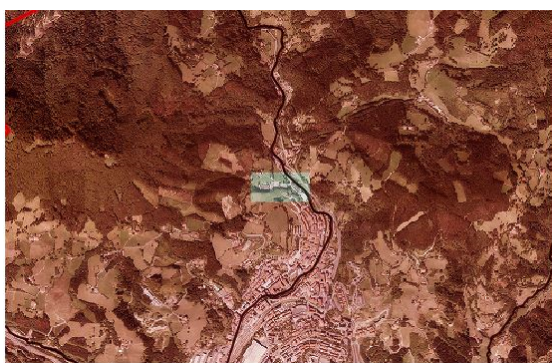
Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua  
Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio

### A.U. 4 "MATXINPORTA"

077-01

**URRETXU**

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	11.992 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	Años 50
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:3.000





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

PGOU (en revisión) / 13-05-2019 (Aprobación Inicial).
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: B.1. Zona Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El PGOU en Revisión consolida los usos y aprovechamientos materializados en el área, a la vez que establece la necesidad de proceder a su reurbanización.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Asentamiento industrial situado en el extremo Norte de Urretxu, junto al río Urola. Cuenta con dos zonas diferentes: la parte más reciente, situada al Sur, y de tipología "industriagunea", cuenta con dos accesos desde la calle Matxinporta y un vial perimetral interno que resuelve adecuadamente las circulaciones. En esta zona también existe una zona verde y arbolada.</li><li>- En el resto del ámbito los pabellones disponen de antepuerta continua de titularidad privada, a la que se accede directamente desde la citada calle Matxinporta. En la parcela de la empresa Elgarresta, el muro de cierre llega hasta la carretera, sin dejar espacio suficiente para acera y arcén.</li><li>- Las plazas de aparcamiento resultan algo escasas, en parte sin configurar. No cuenta con ningún tipo de dotación, pero sí, en parte, con zona verde y arbolada.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básica (en alguna tramo prácticamente inexistente). Estado de conservación en general regular, dependiendo de la zona.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las edificaciones se encuentran en buen estado.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

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





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### A.U. 6 "SAGASTITXIPI"

077-02

**URRETXU**

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	15.065 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m <sup>2</sup>
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

PGOU (en revisión) / 13-05-2019 (A. Inicial).
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: B.1. Zona Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El PGOU en Revisión consolida los usos y aprovechamientos materializados en el área, a la vez que establece la necesidad de proceder a su reurbanización con el fin de mejorar las condiciones ambientales, de accesibilidad, y aparcamiento.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Asentamiento industrial en ladera situado en el extremo norte del área urbana, en la vaguada de la regata de Sagastitxipi, inmediato al enlace con la carretera de Urretxu a Azkotia. Colmatado en cuanto a su desarrollo, cuenta con un acceso único desde la calle Matxinporta, de sección insuficiente, y escasamente urbanizado.</li><li>- Carece de aceras y las plazas de aparcamiento están sin configurar. No cuenta con espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básica. Estado de conservación regular.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las edificaciones se encuentran en buen estado.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Mejorar la urbanización.</li><li>- Rehabilitación de la edificación, en su caso</li></ul>
---



## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### A.U. 17 "HEGO IPEÑARRIETA"

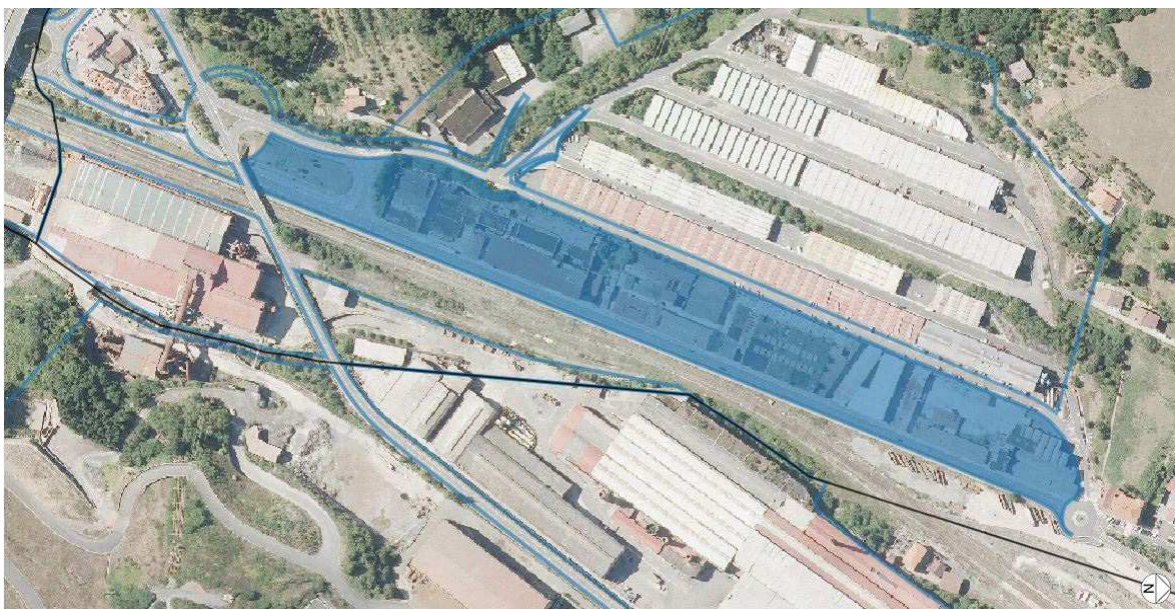
077-03

**URRETXU**

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	37.372 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M
AÑO DE IMPLANTACION	Años 40
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

PGOU (en revisión) / 13-05-2019 (Aprobación Inicial).
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: B.1. Zona Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El PGOU consolida con carácter general las edificaciones existentes y su destino industrial, sin perjuicio de su sustitución, procurando en cualquier caso su puesta en uso.</li><li>- Prevé la realización de obras de reurbanización con el fin de procurar la mejora de la calle Ipeñarrieta, así como de las condiciones de accesibilidad y aparcamiento en el conjunto del área.</li><li>- La construcción de una futura rotonda al Sur del contiguo ámbito residencial A.U.19 Aparicio modificará el tráfico en una parte de la calle Hego Ipeñarrieta, permitiendo la ampliación de una parcela de equipamiento hoy día vacante.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	< 25 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Se trata de un asentamiento industrial localizado al pie de Ipeñarrieta kalea, frente a Arcelor (Zumarraga) y las vías del ferrocarril, inmediato al enlace con la carretera de Urretxu-Bergara. Colmatado en cuanto a su desarrollo, en la actualidad se halla prácticamente sin actividad tras el cierre de Irmo y Fundiciones Urretxu, entre otras.</li><li>- Resuelve sus accesos exclusivamente desde la calle Ipeñarrieta, pues el vial trasero (perteneciente al polígono de Mugitegi) se encuentra a una cota muy superior, casi a la altura de las cubiertas. El número de aparcamientos al pie de ésta resulta insuficiente.</li><li>- No cuenta con espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento materializadas (sí dispone al Sur de una parcela sin edificar, de 472 m<sup>2</sup>, calificada como equipamiento).</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básica. Estado de conservación regular.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- La mayor parte de los edificios se encuentran abandonados, siendo su estado de conservación deficiente. Los pocos en activo se encuentran en un estado regular.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- La recuperación urbana del área pasa por la implantación de nuevas actividades económicas ocupando en algunos casos la edificación existente (cierto interés arquitectónico), previa su rehabilitación. 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 adecuado.</li></ul>
--





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

**A.U. 20 “KAMINPE”**

077-04

**URRETXU**

### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	31.373 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0 m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	G
AÑO DE IMPLANTACION	Años 60
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

PGOU (en revisión) / 13-05-2019 (Aprobación Inicial).
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: B.1. Zona Industrial.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El PGOU consolida con carácter general los usos y edificaciones materializados en el área (estimados orientativamente en 18.000 m<sup>2</sup> (t)), sin perjuicio de su sustitución por un nuevo desarrollo industrial.</li><li>- Se prevé la reurbanización del área con el fin de procurar la mejora de sus condiciones ambientales y de accesibilidad, tanto desde Zumarraga como desde la red viaria foral (GI-2632).</li><li>- En función del alcance de la actuación, cabrá tramitar un Plan Especial que redefina las condiciones de ordenación pormenorizada del ámbito.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Se trata de un asentamiento industrial situado en el extremo Sur del área urbana, al pie del ferrocarril, en continuidad con los desarrollos de la misma empresa (Arcelor, antes Orbegozo) en el municipio de Zumarraga. Atravesado en dos por la GI-2632, se encuentra colmatado en cuanto a su desarrollo, pero sin uso alguno en la actualidad.</li><li>- Cuenta con varios accesos. El acceso directo desde la GI-2632 no resulta adecuado en ningún caso. Los accesos desde los ámbitos adyacentes Z5.1 Acería 1 y Z1.2 Acería 2 de Zumarraga, se resuelven mediante viales internos privados que conectan el conjunto de las instalaciones de la empresa.</li><li>- La totalidad del ámbito se corresponde con suelos privados, por lo que los aparcamientos deben resolverse al interior de las parcelas industriales.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- -</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Regular.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- La recuperación del área pasa por la implantación de nuevas actividades económicas, bien ocupando la edificación existente (rehabilitada), bien procediendo a una reordenación integral del conjunto de los pertenecidos de Arcelor en la zona de Urretxu-Zumarraga. En este caso, sería conveniente la formulación de un Plan Especial para el conjunto de la antigua Arcelor, previa la compatibilización en su caso de los planeamientos generales de los dos municipios afectados.</li></ul>
--





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### SECTOR 2 “URTESABEL AZPI”

078-01

**ZALDIBIA**

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	23.903 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M
AÑO DE IMPLANTACION	Años 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
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

PGOU /11-12-2018
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Sectorizado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial B.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El PGOU delimita como sector industrial un conjunto de desarrollos independientes surgidos sin una idea clara de conjunto. La falta de ordenación unitaria ha producido una paulatina degradación del ámbito, con el abandono de algunas parcelas.</li><li>- La ordenación pormenorizada del sector queda remitida a la aprobación de un Plan Parcial. El sistema local de espacios libres se destinará a zona verde a situar junto al río buscando en lo posible dar continuidad con el paseo existente tras la zona industrial de Elbarrena. Se admitirá la implantación de usos terciarios (C.10), sin porcentaje máximo de edificabilidad.</li><li>- El ámbito, como parte del antiguo polígono 7 del PGOU de 1967, fue desarrollado en su práctica totalidad mediante un Plan Parcial aprobado definitivamente el 09.05.1973.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Se trata de un ámbito surgido espontáneamente donde no se ha previsto red viaria interna ni dotación alguna de aparcamientos, espacios libre públicos, y/o equipamientos. Cuenta no obstante con un acceso desde la carretera GI-2133 resuelto adecuadamente.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básica. Estado de conservación regular.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- En general, los edificios se encuentran en buen estado, excepto uno que se halla en un estado de conservación deficiente.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

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



## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

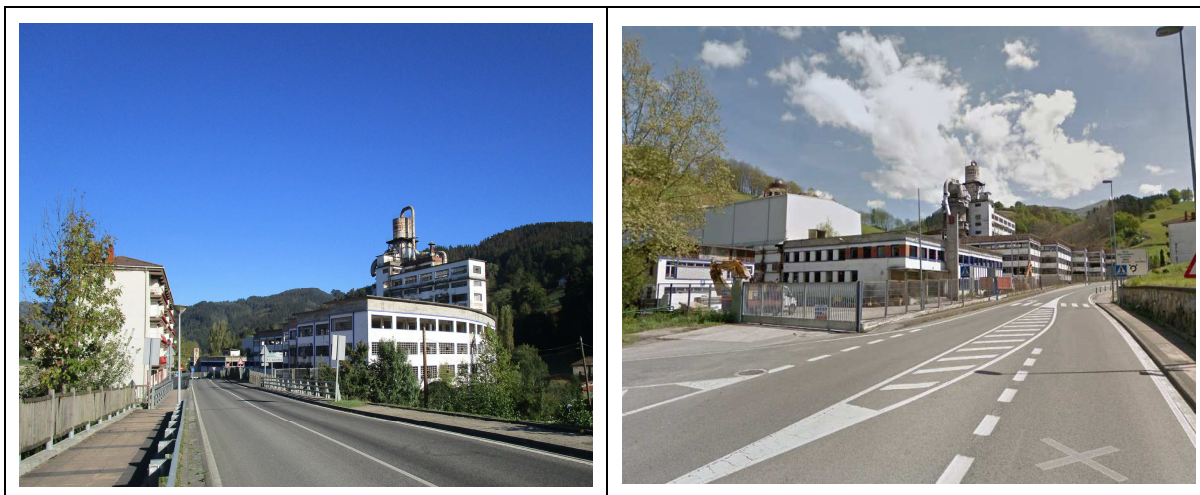
<b>SECTOR 1 “BILORE”</b>	078-02
	<b>ZALDIBIA</b>

### I. SITUACION/DATOS GENERALES

	SUPERFICIE DEL AMBITO	22.400 m <sup>2</sup>
	SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
	SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
	SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
	TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	G
	AÑO DE IMPLANTACION	Años 60
	INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
	ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:4.000





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

PGOU /11-12-2018
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Sectorizado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zonas Terciarias C.10.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El PGOU plantea la reconversión integral del área en su día ocupada por las instalaciones de la desaparecida empresa Bilore. Para ello delimita un sector terciario donde son admisibles también otros usos como el industrial (B.10), sin porcentaje máximo de edificabilidad, el equipamiento comunitario (G.10), también sin porcentaje máximo de edificabilidad, y el uso residencial (A.10) con un máximo de 15 % sobre el total de la edificabilidad del ámbito (25.000 m<sup>2</sup> (t)).</li><li>- La ordenación pormenorizada del sector queda remitida a la aprobación de un Plan Parcial. Dicho plan resolverá su acceso desde la rotonda existente sobre la GI-2133, a la entrada del núcleo urbano. Al menos el 50% del sistema local de espacios libres se destinará a zona verde a situar junto al río.</li><li>- Si bien el ámbito, como parte del antiguo polígono 7 del PGOU de 1967, fue ordenado mediante un Plan Parcial aprobado definitivamente el 09.05.1973, la mayor parte del mismo fue desarrollado con anterioridad a la aprobación de dicho plan.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- El área, ubicada entre el río y la GI-2133, tiene en la actualidad su entrada junto al puente sobre el río Zaldibia, en el vial que sirve de acceso al contiguo ámbito de Urtesabel Azpi.</li><li>- La totalidad del sector se corresponde con los antiguos pertenecidos de Bilore, encontrándose vallado y urbanizado en su interior.</li><li>- Ámbito sin actividad desde 2003, con el trascurso del tiempo ha quedado obsoleto y progresivamente desmantelado, hallándose al día de hoy notablemente degradado.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- -</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Los edificios se encuentran en un estado de conservación muy deficiente.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Los criterios para la reordenación integral del área establecidos en el PGOU se estiman correctos.</li></ul>
--





## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

**S.I.U. 13 “ZABALEGI”**

026-01

**ZERAIN**

### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	20.762 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	Años 90
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

NNSS / 31-08-2010
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable Sectorizado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial Común.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las NNSS delimitan un sector de actividad económica situado al noreste del casco, en el barrio de Otatza, recogiendo una implantación industrial actualmente existente ligada a la producción del sector primario. La ordenación pormenorizada queda remitida a la aprobación de un Plan Parcial. La edificabilidad máxima total será de 6.800 m<sup>2</sup>(t).</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	100 <sup>1</sup> %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Ámbito rodeado de suelos de alto valor estratégico y alejado del núcleo urbano. Actualmente la edificación (dos edificios pertenecientes a la empresa Lumagorri) ocupa aproximadamente un 30% del total propuesto en el PGOU.</li><li>- El acceso se realiza a través de un camino rural estrecho (insuficiente) que parte de la carretera GI-3520.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Sin urbanizar.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Los dos edificios se encuentran en buen estado.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Los criterios para la reordenación del área establecidos en el PGOU se estiman correctos. No obstante, el futuro Plan Parcial debiera garantizar un acceso suficiente (sección, etc.) entre la GI-3520 y el nuevo sector a desarrollar.</li></ul>
---

<sup>1</sup> Referido a las parcelas actualmente edificadas





**Z.5.1 “ACERIA 1”**

080-01

**ZUMARRAGA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	99.400 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	G
AÑO DE IMPLANTACION	Años 50
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:8.000







## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

NNSS / 03-06-2008.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Industrial (Gran Industria).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las NNSS consolidan con carácter general los usos y edificaciones materializadas en el área, vinculadas a una única actividad industrial.</li><li>- Las posibles intervenciones irán encaminadas a la obtención de mejoras ambientales, organizativas, etc., en todo caso sin aumento de la edificación y mejorando la urbanización perimetral. Con dicho fin deberá aprobarse un Plan Especial junto, entre otros, a un Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Mejora Ambiental. El Plan Especial, de iniciativa privada, deberá incluir una mejora de las condiciones actuales de acceso al recinto industrial, además de una intervención de mejora en la urbanización de la antepuerta, con ordenación de las circulaciones peatonales y rodadas.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- Se trata de un ámbito localizado entre las vías del ferrocarril y la GI-2632. Perteneciente a Arcelor Mittal S.L.U., se dispone en continuidad con las instalaciones de la empresa en las áreas AU 20 Kaminpe de Urretxu y Z.1.2 Acería 2 de Zumarraga. Sin actividad tras el cierre de Arcelor "Fábrica de Zumarraga" en 2016.</li><li>- Dispone en un extremo del área de un acceso limitado, que parte de un vial/calle con fuerte pendiente, en curva, y sin una ordenación en cruce.</li><li>- La totalidad del área se corresponde con suelos privados. Cuenta al interior de la parcela con viales internos que conectan con los contiguos ámbitos de "Kaminpe" en Urretxu y "Acería 2" en Zumarraga.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básica (titularidad privada). Estado de conservación bueno o regular, según las diversas zonas del ámbito.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las edificaciones se encuentran en buen estado.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- La recuperación del área pasa por la implantación de nuevas actividades económicas, bien ocupando la edificación existente (rehabilitada) bien procediendo a una reordenación integral del conjunto de los pertenecidos de Arcelor en la zona de Urretxu-Zumarraga. En este caso, sería conveniente la formulación de un Plan Especial para el conjunto de la antigua Arcelor, previa la compatibilización en su caso de los planeamientos generales de los dos municipios afectados.</li></ul>
---



## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### Z.1.2 “ACERIA 2”

080-02

**ZUMARRAGA**

#### I. SITUACION/DATOS GENERALES



SUPERFICIE DEL AMBITO	193.660 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	G
AÑO DE IMPLANTACION	Años 60
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:8.000







## Gipuzkoako Foru Aldundia

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

### II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

Modif. de N.N.S.S. / 29-10-2012.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbanizable.
CALIFICACION DEL SUELO: Industrial (Gran Industria).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El 29/10/2012, el Ayuntamiento aprueba definitivamente la "Modificación NNSS de Z-1.2 Acería 2 y Z-0.3 Monte Forestal". Dicha modificación amplió en 40.760 m<sup>2</sup> la delimitación del sector Z-1.2 Acería 2 (ya calificado en las NNSS de 2008), incluyendo en el mismo suelos no urbanizables pertenecientes a la categoría de 3 Monte Forestal.</li><li>- Gran parte vacante, permitía la ampliación de hasta 10.000 m<sup>2</sup> de nueva edificación industrial (vinculada siempre a una única actividad industrial) exclusivamente si iba acompañada de mejoras ambientales precisas. Su delimitación respondió a la necesidad de posibilitar en aquel momento la ampliación y/o traslado de algunas de las producciones/actividades que la empresa desarrollaba entonces en la "Fábrica de Zumárraga".</li><li>- El desarrollo del sector quedó remitido a la tramitación conjunta y unitaria de un Plan Parcial y un Plan de Mejora Ambiental (de iniciativa privada), que irían acompañados de un Proyecto de Urbanización y un Plan de Restauración Paisajística. Se plantea un nuevo acceso al Sur del parque de chatarra, mediante la creación de un carril de entrada desde la variante urbana de la GI-2632, que a su vez entiende debe transformarse en una vía urbana de tráfico más calmado.</li></ul>

### III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.): <ul style="list-style-type: none"><li>- El ámbito industrial se localiza al Sur de la GI-2632, en continuidad con el resto de los pertenecidos de Arcelor Mittal en la zona (AU 20 Kaminpe de Urretxu y Z.5.1 Acería 1 de Zumarraga). Como el resto de Arcelor en la "Fábrica de Zumárraga", sin actividad desde 2016.</li><li>- Contiene además del almacén de chatarra, un conjunto de instalaciones auxiliares de muy diverso índole, incluso con vertidos o depósitos industriales. La empresa en general presenta unos déficits, físicos y medio ambientales importantes (ruido, emisiones...), pero también espacialmente, con invasión de las márgenes del río Urola.</li><li>- El conjunto de la empresa no cuenta prácticamente en la actualidad más que con un solo acceso desde el viario general, precisamente en un lugar que además de disponer de una pendiente importante ha quedado en un lugar muy céntrico dentro del núcleo urbano, generando en consecuencia un tráfico indeseado. Es por tanto de máxima importancia lograr un nuevo punto de acceso a la Acería, que pueda completar el existente, en línea con lo previsto en la Modificación de NNSS vigente.</li></ul>	
SERVICIOS: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básicos.</li></ul>	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Básica. Estado de conservación entre regular y malo, dependiendo de la zona.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION: <ul style="list-style-type: none"><li>- Las edificaciones se encuentran en mal estado y desuso.</li></ul>	

### IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Siendo un hecho que la clasificación y concreta delimitación del sector respondió en su momento a las necesidades productivas de la empresa Arcelor en la "Fábrica de Zumárraga", cabría en primer lugar plantearse la necesidad de revisar desde el planeamiento general dicha delimitación (clasificación del suelo incluida).</li><li>- En cualquier caso, la recuperación de la parte desarrollada del área pasa por la implantación de nuevas actividades económicas, bien ocupando la edificación existente (rehabilitada), bien procediendo a una reordenación integral del conjunto de los pertenecidos de Arcelor en la zona de Urretxu-Zumárraga. En este caso, sería conveniente la formulación de un Plan Especial para el conjunto de la antigua Arcelor, previa la compatibilización en su caso de los planeamientos generales de los dos municipios afectados.</li></ul>
---



**Gipuzkoako Foru Aldundia**

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

### 3. CUADRO RESUMEN. ÁREA FUNCIONAL DE GOIERRI.



	INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS DE GIPUZKOA / A.F. GOIERRI								
	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.)
ALTZAGA									0 0,00
ARAMA									2 3,92
ATAUN									1 1,78
BEASAIN	Area 21 Katea	2,16							
	Area 26 Salbatore II	4,71					2	6,87	16 84,85
EZKIO-ITSASO	AIU 06 Ojarbide	5,78					1	5,78	5 35,84
GABIRIA			Edersal	0,72			1	0,72	6 8,23
GAINTZA									0 0,00
IDIAZABAL									10 44,13
ITSASONDO	5-UM Paimasa	2,10	AI-5 Merkalde y adyacen	0,42					
	AI-8 Errementari	0,55					3	3,07	3 4,84
LAZKAO	A.I.U 2 Ibabe-Pingon	7,88							
	A.I.U 20 Zubierreka	12,96					2	20,84	4 42,35
LEGAZPI	AU-06 Zubitxo	0,57	AU-35 Bellota-GSB"	18,01					
	AU-30 San Martin	3,83	AU-54 Azkuenea	1,97					
	AU-49 Olaetxe	4,75					5	29,13	15 47,68
LEGORRETA	4.1.2 Ajoain I	0,74	5.1.4 Beroztegi	0,75	4.1.4 Ajoain III	1,29			
					4.1.3 Ajoain II	0,36			
	5.1.5 Eguzki Ondo	0,20			5.1.1 Iztator	3,31	6	6,65	8 12,43
MUTILOA									0 0,00
OLABERRIA									17 42,47
ORDIZIA									4 17,19
ORMAIZTEGI	A 16 Igara	2,99			A 18 Zelaikoa	4,02	2	7,01	9 26,33
SEGURA									1 4,98
URRETXU	AU 4 Matxinporta	1,20	AU 17 Hego Ipeñarrieta	3,74					
	AU 6 Sagastitxipi	1,51	AU 20 Kaminpe	3,14			4	9,59	5 21,74
ZALDIBIA	Sector 2 Urtesabel Azpi	2,39			Sector 1 Bilore	2,24	2	4,63	5 9,20
ZEGAMA									3 4,70
ZERAIN	SIU 13 Zabalegi	2,07					1	2,07	1 2,12
ZUMARRAGA			Z 5.1 Aceria 1	9,94					
			Z 1.2 Aceria 2	19,36			2	29,3	5 38,52
TOTAL	17	56,39	9	58,05	5	11,22	31	125,66	120 453,30
% r/ Total suelo industrial desarrollado AF		12,44%			12,81%			2,48%	27,72%

AREAS RECALIFICADAS A RESIDENCIAL	4,38	0,42	0,00	4,80
% r/ Total suelo industrial deteriorado AF	3,49%	0,33%	0,00%	3,82%



**Gipuzkoako Foru Aldundia**

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

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. ÁREA FUNCIONAL DE GOIERRI.