



**ANEXO I.5: ÁREA FUNCIONAL DE TOLOSALDEA.**

---

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



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

## 1. RESULTADOS Y VALORACIÓN. ÁREA FUNCIONAL DE TOLOSALDEA.



El total de los suelos industriales inventariados en esta área funcional, repartidos en 22 ámbitos independientes, asciende a 58,53 has., lo que representa el 20,44 % del conjunto de los suelos industriales desarrollados en la comarca (286,35 has.).

La cifra, más o menos similar al porcentaje medio resultante en el conjunto de Gipuzkoa (22,21 %), difiere especialmente de las comarcas de Debabarrena (59,35 %), Debagoiena (7,58 %), Goierri (27,72 %) y Urola-Kosta (30,85 %), no tanto de Donostialdea (14,70 %), la más cercana a sus números.

	INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS/ A.F. TOLOSALDEA								
	TIPO I		TIPO II		TIPO III		TIPOS I+II+III	S.I. Desarroll.	
Municipio	Ámbito	S.(has.)	Ámbito	S.(has.)	Ámbito	S.(has.)	Ámbito	S.(has.)	Sup.(has.)
<b>ABALTZISKETA</b>									0,00
<b>ADUNA</b>	A.7 Zubitxiki bat	1,16	A.1. Haizpea	4,74					
	A.12 Uparan	5,01							
	A.13 Bulandegi	4,23					4	15,14	52,37
<b>ALBIZTUR</b>									4,12
<b>ALEGIA</b>	A.11 Fabrensa I	1,56	A.18 Fabrensa II	1,42			2	2,98	10,89
<b>ALKIZA</b>									0,00
<b>ALTZO</b>	Amategialdea E	2,19					1	2,19	4,02
<b>AMEZKETA</b>									3,80
<b>ANOETA</b>									12,41
<b>ASTEASU</b>									20,32
<b>BALIARRAIN</b>									0,00
<b>BELAUNTZA</b>	AU.7 Okobio	4,04							
					AU.12 Gure Txokoa	4,5	2	8,54	13,33
<b>BERASTEGI</b>									2,91
<b>BERROBI</b>			A.03 A-Mayensa	0,54					
			A.04 Sarrio	1,2			2	1,74	2,40
<b>BIDANIA-GOIAZT</b>									5,45
<b>ELDUAIN</b>									2,34
<b>GAZTELU</b>									0,00
<b>HERNALDE</b>									0,00
<b>IBARRA</b>									27,85
<b>IKAZTEGIETA</b>					Ugarana (SNU)	0,57	1	0,57	5,56
<b>IRURA</b>	A.17 Ibaiondo 1	4,23							
			A.20 Ibaiondo 2	1,28			2	5,51	18,74
<b>LARRAUL</b>									0,00
<b>LEABURU</b>									6,44
<b>LIZARTZA</b>									9,72
<b>ORENDAIN</b>									0,00
<b>OREXA</b>									0,00
<b>TOLOSA</b>	AU.11 San Esteban	2,06	AU.21 P. Araxes	3,17	AU.4 Guadalupe	4,09	3	9,32	53,21
<b>VILLABONA</b>	AIU.17 Pikolín	2,52	AIU.5 Sacem	4,09			2	6,61	12,65
<b>ZIZURKIL</b>	AIU.10 Erribera	1,28			AIU.16 Errota	1,59			
	AIU.22 Akezkozabal	3,06					3	5,93	17,82
<b>TOTAL</b>	11	<b>31,34</b>	7	<b>16,44</b>	4	<b>10,75</b>	22	<b>58,53</b>	286,35
% r/Total suelo industrial desarrollado AF	10,94%			5,74%		3,75%		20,44%	
<b>AREAS RECALIFICADAS A RESIDENCIAL</b>	0			5,51		1,59		7,1	
% r/ Total suelo industrial deteriorado AF	0,00%			9,41%		2,72%		12,13%	



El reparto de los suelos resultantes considerando los tres supuestos diferenciados se produce en porcentajes cercanos a la media gipuzcoana: así, algo más la mitad de los suelos seleccionados (31,34 has., 11 ámbitos) integran el tipo I “áreas con déficits funcionales”, lo que representa el 10,94 % del total los suelos industriales desarrollados en la comarca; algo menos de un tercio (16,44 has., 7 ámbitos) se adscriben al tipo II “áreas con actividad escasa o nula”, esto es, el 5,74 % del total comarcal desarrollado; finalmente, casi la quinta parte (10,75 has., 4 ámbitos) se corresponde con suelos del tipo III “áreas altamente degradadas”, esto es, el 3,75 % del ya referido total industrial desarrollado en el área funcional.

Si bien 19 de las 22 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. Las tres se corresponden con áreas con escasa actividad, en algún caso (Errota) con problemas de estructura e integración en la malla urbana que aconsejan su reordenación. En total, las áreas recalificadas a residencial suman una superficie total de 21,95 has., lo que viene a representar el 12,90 % del total de los suelos “deteriorados” que integran el inventario en esta área funcional.

De los 28 municipios que integran esta área funcional, son solo 10 los que cuentan con algún área seleccionada (Abaltzisketa, Alkiza, Baliarrain, Gaztelu, Hernialde, Larraul, Orendain y Orexa no disponen de suelo industrial desarrollado, mientras que Albiztur, Amezketa, Anoeta, Asteasu, Berastegi, Bidania-Goiatz, Elduain, Ibarra, Leaburu y Lizartza, si bien cuentan con suelos industriales desarrollados, éstos no presentan deficiencias para su inventariado, de acuerdo a los criterios establecidos en el estudio).

Entre los diez municipios que cuentan por tanto con suelos inventariados destaca Aduna, con cuatro ámbitos y 15,14 has, Tolosa, con tres ámbitos que suman 9,32 has, y Belauntza, con dos ámbitos y un total de 8,54 has. En un estadio intermedio se encuentran Villabona (dos ámbitos y 6,61 has.) e Irura (2 ámbitos y 5,51 has.), mientras que cada uno de los restantes (Alegia, Altzo, Berrobi, Ikaztegieta y Zizurkil) presenta superficies totales inferiores a 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. Al igual que en Debagoiena, cabe destacar aquí la ausencia de áreas inventariadas de tamaño superior a las 10 has. Sin embargo en esta área funcional la presencia de áreas de pequeña superficie no es tan significativa, de manera que los ámbitos de tamaño intermedio suman casi las tres cuartas partes del total inventariado.



	INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS/ A.F. TOLOSALDEA							
	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.		1	0,54	1	0,57	2	1,11	1,90%
1ha.-3ha.	6	10,77	3	3,90	1	1,59	10	16,26 27,78%
3ha.-10ha.	5	20,57	3	12	2	8,59	10	41,16 70,32%
10ha.-25 ha.								
> 25ha.								
						TOTAL	22	58,53 100,00%

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

- **A. 12 Uparan (Aduna):** se corresponde con uno de los ámbitos industriales consolidados que conforman la denominada “Vega de Aduna”. Presenta un nivel o grado de urbanización bastante precario, pendiente de mejora tanto en su urbanización interna (posibilitando así un acceso alternativo al contiguo “Sector 18 Erribera”), como en su conexión con el vial que en un futuro está previsto que estructure el conjunto de dicho territorio.→ (Tipo I).
- **A.U.12 Gure-Txokoa (Belauntza):** con 5,03 has., constituye un área urbana industrial altamente degradada, con bastantes edificios cerrados y/o abandonados, carente de cualquier estructura, con graves problemas funcionales derivados, entre otros, de su elevada ocupación edificatoria. Ubicada en un corredor secundario, con una actividad cada vez más en declive, su reconversión integral se halla sujeta a la aprobación de un Plan Especial, actualmente en tramitación.→ (Tipo III).
- **Ugarana (Ikaztegieta):** implantación industrial en suelo no urbanizable, de 0,57 has., sin cobertura legal alguna, totalmente degradada, con un acceso precario y sin una mínima estructura ni urbanización. Se halla calificada en el planeamiento urbanístico vigente como “fuera de ordenación tolerada” (queda permitida su continuidad hasta que se produzca el cese de la actual actividad).→ (Tipo III).
- **AU.21 Papelera Araxes (Tolosa):** constituido por las instalaciones de la antigua Papelera del Araxes, el ámbito, de 3,17 has., se encuentra sin actividad desde 2006. Calificado como industrial por el planeamiento vigente, la mayor parte de las edificaciones se hallan “catalogadas” (Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, según Decreto 197/2017). La reordenación del área queda remitida a un Plan Especial todavía no aprobado definitivamente.→ (Tipo II).
- **AU.4 Guadalupe-Av. De San Sebastián (Tolosa):** de los dos subámbitos que integran la presente área urbanística -4.1. Av. de San Sebastián y 4.2. Isla Autovía-, se inventaría como deteriorado exclusivamente el primero de ellos, con una superficie de 4,09 has. Conforma un área desordenada, condicionada por su posición entre el río Oria y la N-I, con usos muy diversos (residenciales incluidos) y problemas importantes (acceso único y precario, ausencia de una mínima estructura, abandono y degradación de ciertas zonas, etc.). Su ordenación está remitida a un Plan Especial que, por el momento, no ha sido tramitado.→ (Tipo III).



- **AIU.5 Sacem (Villabona):** coincidente con las instalaciones de la antigua Sacem, el ámbito, de 4 has., se halla en la actualidad pendiente de resolver los trámites necesarios para posibilitar la entrada en vigor de su calificación residencial recogida en el planeamiento urbanístico general aprobado en 2012. Si bien la mayor parte del área está fuera de uso (edificio histórico de Sacem y otras construcciones auxiliares, conjunto calificado como Bien Cultural), otra se mantiene al día de hoy en actividad. La reconversión integral prevista no ha dado por el momento otros pasos (Plan Especial pendiente de tramitación).→ (Tipo II).



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

2. FICHAS. ÁREA FUNCIONAL DE TOLOSALDEA.

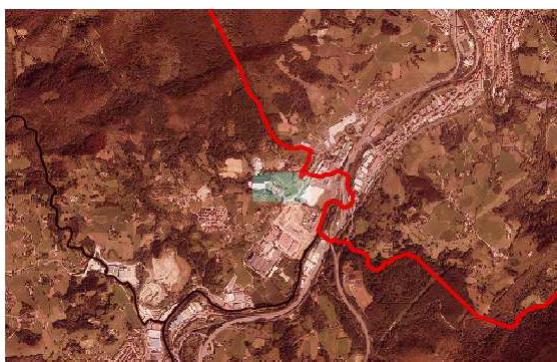


**A.7. “ZUBITXIKI BAT”.**

002-01

**ADUNA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	11.581 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	10.157 m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	4.910 m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	primeros 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S./20-11-2007
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial y de Actividades Económicas (ZI).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Quedan consolidadas las edificaciones y aprovechamientos materializados (con la salvedad de alguna pequeña construcción declarada fuera de ordenación).</li></ul>

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50- 75 %	
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):		
- El único viario del área lo constituye la propia GI-3022 que lo atraviesa y continua hasta el casco de Aduna. - Los accesos a los locales se resuelven de forma directa desde dicha carretera, disponiendo los escasos aparcamientos en la franja libre que queda entre la edificación y la carretera. - Carece de cualquier dotación de espacios libres y equipamiento.		
SERVICIOS: básicos (red de gas natural al pie del ámbito). Saneamiento unitario.		
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:		
- Básica. Estado de conservación regular.		
ESTADO DE LA EDIFICACION:		
- Regular. Algunos edificios se hallan cerrados al día de hoy, siendo su estado de conservación peor.		

## IV. LINEAS DE ACTUACION

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

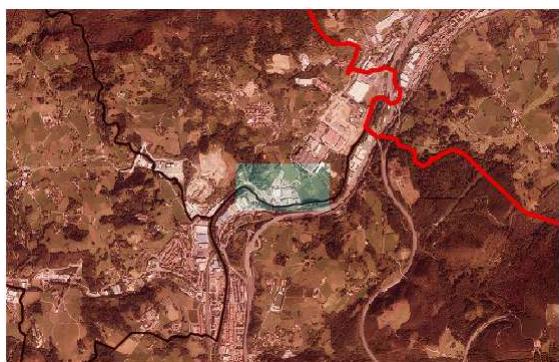


**A.12. “UPARAN”.**

002-02

**ADUNA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	50.122 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	37.810 m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	17.357 m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	6.106 m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	M
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1954
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:5.000





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S./20-11-2007
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial y de Actividades Económicas (ZI).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- El ámbito se corresponde sensiblemente con el antiguo sector 6 de las NNSS cuya modificación de NNSS fue aprob. definitivamente el 17.04.2002. El PGOU convalida las determinaciones contenidas en dicha modificación. No obstante, prevé la construcción de un acceso mejorado al área desde el nuevo vial de borde que habrá de estructurar el conjunto de la vega de Aduna por su límite noroeste.</li></ul>

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	El área cuenta al día con un acceso directo desde la carretera que bordea el polígono, necesitado de reconfiguración.
-	Carece de dotación de espacios libres y equipamiento.
-	No presenta problemas de aparcamientos, aunque éstos se encuentran sin formalizar.
SERVICIOS: básicos (incluida red de gas natural al pie del ámbito).	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
-	Básica. Estado de conservación regular.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	Regular (en general). Algunos pabellones se hallan cerrados al día de hoy, siendo su estado de conservación peor.

## IV. LINEAS DE ACTUACION

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

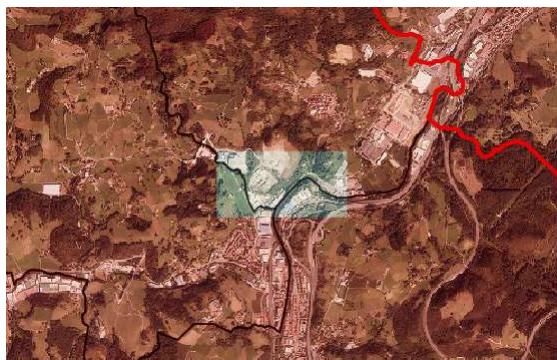


**A.13. “BULANDEGI”.**

002-03

**ADUNA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	42.274 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	37.239 m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	15.920 m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	845 m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	primeros 60
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:7.000



16/10/2017



16/10/2017



## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S./20-11-2007
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial y de Actividades Económicas (ZI).
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Quedan consolidadas las edificaciones y aprovechamientos materializados (con la salvedad de alguna pequeña construcción declarada fuera de ordenación). Además de la superficie vacante prevista, la zona contigua a la GI-3021 se halla asimismo pendiente de edificación.</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 área se desarrolla básicamente en tres subámbitos diferenciados, con un total de cuatro accesos desde la GI-3610 y un quinto desde la GI-3282, varios de ellos necesitados de reconfiguración. La articulación entre ellos se produce exclusivamente a través de las dos carreteras forales.</li><li>- Salvo el subámbito colindante con el río Oria, mejor estructurado y con aparcamiento suficiente, los otros dos carecen prácticamente de viario interno articulador y zonas de aparcamiento. No existe en ninguno de ellos dotación como tal de espacios libres ni de equipamiento.</li></ul>	
SERVICIOS: básicos + red de gas natural.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Básica. Estado de conservación malo en el subámbito colindante a la regata Antsibar.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Salvo la edificación contigua al Oria, el resto del área se encuentra en un estado de conservación regular. Algunos pabellones se hallan cerrados al día de hoy, siendo su estado de conservación peor. Las construcciones contiguas a la carretera GI-3021 de acceso al casco de Aduna han sido recientemente derribadas.</li></ul>	

## IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- La zona contigua a la carretera de acceso al casco de Aduna difícilmente reúne las condiciones para su desarrollo como uso de actividad económica, por lo que debiera ser en un futuro objeto de reclasificación como SNU.</li><li>- Reurbanización integral del área (zona contigua regata Antsibar). Iniciativa: pública.</li><li>- Rehabilitación de la edificación, en su caso.</li></ul>
---

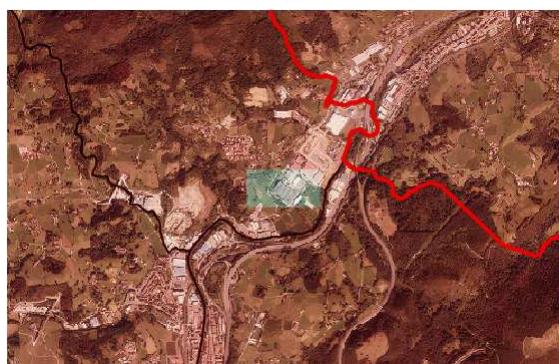


**A.11. "HAIZPEA".**

002-04

**ADUNA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	47.471 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	36.346 m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	16.305 m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	G
AÑO DE IMPLANTACION	1991
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:4.000





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S./20-11-2007

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial y de Actividades Económicas (ZI).

OTRAS DETERMINACIONES:

- El ámbito se corresponde con el antiguo sector 10 de las NNSS del 86, cuyo Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 10/04/1990. Posteriormente, fue tramitada una modificación de NNSS aprob. el 09.08.1995, cuya regulación urbanística resulta asumida por las vigentes NNSS.

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:

SIN ACTIVIDAD (Unipapel)

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

- El área cuenta con acceso directo (correcto) desde la carretera que bordea el polígono. No obstante, se prevé la construcción de una rotonda sobre dicha carretera local al objeto de mejorar la accesibilidad tanto a esta área como al conjunto de la vega.
- Dotación de aparcamientos y espacios libres suficientes.

SERVICIOS: básicos (incluida red de gas natural al pie del ámbito).

GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:

- Correcta. Estado de conservación bueno.

ESTADO DE LA EDIFICACION:

- Con la excepción de la edificación situada en la parcela al sur del ámbito (contigua al sector 18, éste aún pendiente de desarrollo), el resto se corresponde con los pabellones de Unipapel (Adveo España S.A.). Su estado de conservación es bueno.

## IV. LINEAS DE ACTUACION

- No resulta estrictamente necesaria ninguna intervención previa a la reutilización de las construcciones hoy en día cerradas.



**A.U.11. “FABRENSA I”.**

005-01

**ALEGIA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	15.641 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	P
AÑO DE IMPLANTACION	primeros 80
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. (en revisión) / 25.09.2018 (A. Inicial).

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas. Subzona de Uso Industrial (B.10).

### OTRAS DETERMINACIONES:

- Esta área se corresponde con una parte del ámbito I.11 Fabrensa, establecido en el vigente planeamiento general (NNSS aprob. definitivamente el 22.02.1994).
- El PGOU en Revisión consolida las edificaciones y aprovechamientos materializados.
- Se prevé resolver la conexión entre esta área y el nuevo vial de borde resultante del futuro desarrollo residencial del AU18 Fabrensa II.

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Los accesos a los distintos locales industriales se resuelven de forma correcta a través del vial interno que discurre paralelo a Errotaldea kalea.</li><li>- El área no cuenta con dotaciones de espacios libres ni de equipamiento. La superficie destinada a aparcamientos resulta suficiente, si bien las plazas no se hallan formalizadas.</li></ul>	
SERVICIOS: básicos (no se dispone de red de gas natural).	
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

- Mejora urbanización del área. Iniciativa: pública. (el PGOU en revisión debiera contemplar dicha necesidad, asumiendo su iniciativa).
- Rehabilitación de la edificación, en su caso.



**A.U.18. “FABRENSA II”.**

005-02

**ALEGIA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	14.225 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	finales 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:3.000





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. (en revisión) / 25.09.2018 (A. Inicial).
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Uso Residencial. Subzona Residencial de Edificación Abierta (A.20).
<b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- El subámbito surge de la subdivisión en dos áreas (AU 11 y AU 18) de la actual zona industrial I-11 Fabrensa establecida en el vigente planeamiento general (N NSS aprob. definitivamente el 22.02.1994).</li><li>- El desarrollo residencial previsto en la presente área 18 -aprox. 104 nuevas viv.- queda condicionado al realojo dentro del municipio de las actividades que aún se mantienen en el ámbito. El 40 % de la edificabilidad urbanística total se destinará a VPP, mientras que 1.200 m<sup>2</sup>(t) en planta baja se prevén para actividades económicas compatibles con el uso residencial.</li><li>- El área será objeto de un Plan Especial de Ordenación Urbana, de iniciativa y gestión pública, con el fin de establecer su ordenación pormenorizada.</li></ul>

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	25- 50 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
- Los accesos a los distintos locales industriales que aún se mantienen activos se resuelven a través del vial interno que discurre paralelo a Errataldea kalea.	
- El área no cuenta con dotaciones de espacios libres ni de equipamiento. La superficie destinada a aparcamientos resulta suficiente, si bien las plazas no se hallan formalizadas.	
SERVICIOS: básicos (no se dispone de red de gas natural).	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
- Básica. Estado de conservación regular.	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
- Regular Bastantes de los locales que conforman los dos pabellones existentes se encuentran al día de hoy cerrados.	

## IV. LINEAS DE ACTUACION

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



**“AMATEGIALDEA” (antigua A.3)**

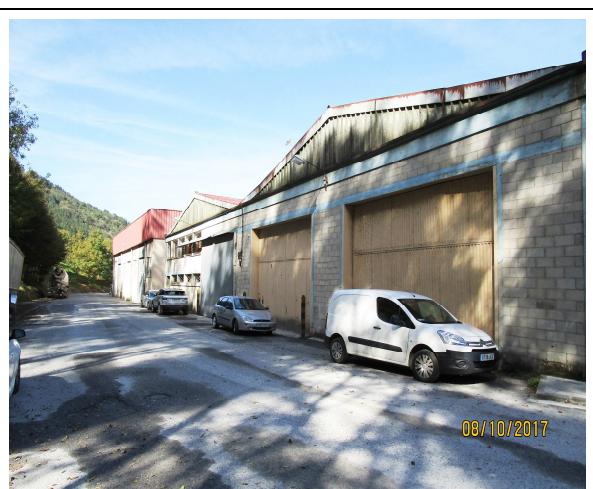
007-01

**ALTZO**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	21.900 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	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	finales 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. /18-10-2011.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial B.10.

OTRAS DETERMINACIONES:

- Quedan consolidadas las edificaciones y aprovechamientos materializados (no se establecen otras determinaciones desde el PGOU).

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:

>75 %

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

- El acceso al área desde la GI-2135 se produce de forma casi directa, encontrándose prácticamente sin configurar.
- El vial interno que estructura el polígono resulta suficiente en cuanto a sección. No existen como tal espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento. No se delimitan expresamente los aparcamientos, aunque hay suficiencia de espacio para éstos.

SERVICIOS: básicos.

GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:

- Básica. Estado de conservación regular. Necesitado de mejora, incluida la conexión viaria entre la GI-2135 y el área calificada como industrial.

ESTADO DE LA EDIFICACION:

- Bueno.

## IV. LINEAS DE ACTUACION

- Mejora de la urbanización del área, incluida la reconfiguración del acceso desde la GI-2135. Iniciativa: Pública



**A.U.7. “OKOBIO”.**

021-01

**BELAUNTZA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	40.433 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	13.991 m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	primeros 80
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:6.000



08/10/2017



## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U./27-10-2015.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona Industrial (B.10).

### OTRAS DETERMINACIONES:

- El plan consolida las edificaciones y aprovechamientos materializados. Se prevé una pequeña ampliación destinada a la empresa Cardinox en la parte alta del polígono.
- Si bien el desarrollo principal del área se produce al amparo de las NNSS de 1990, con anterioridad a las mismas ya existían algunos asentamientos industriales, principalmente en la zona próxima al río Elduarain.
- El área se extiende también a suelos ubicados en el término municipal de Ibarra (AU.9 Okobio 1, y AU 10 Okobio 2, con un total entre las dos áreas de 11.243 m<sup>2</sup>).

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:

> 75 %

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

- El área, diferenciada en tres subámbitos distintos, cuenta con otros tantos accesos más o menos correctos desde la GI-3211. Víario interno suficiente.
- No cuenta con dotaciones de espacios libres ni de equipamiento. La superficie destinada a aparcamientos resulta suficiente, si bien las plazas no se hallan formalizadas.

SERVICIOS: básicos + gas natural. El saneamiento de la parte alta del área al día de hoy vierte directamente a la regata que continúa hasta el río Zelai.

GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:

- Básica. Estado de conservación en general bueno, con alguna zona a mejorar.

ESTADO DE LA EDIFICACION:

- Bueno. Algun edificio se halla cerrado al día de hoy, siendo su antigüedad y estado de conservación peor.

## IV. LINEAS DE ACTUACION

- Mejora urbanización del área. Iniciativa: pública.



**A.U.12. “GURE TXOKOA”.**

021-02

**BELAUNTZA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	44.985 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	-
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	-
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	-
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1954
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:4.000





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U./27-10-2015.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No consolidado.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona B.10 Uso Industrial

### OTRAS DETERMINACIONES:

- Se prevé la redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de estudiar su actual problemática de degradación (accesos desde la GI-2130, recuperación del río Zelai y mejora de los problemas de inundabilidad, desarrollo de suelos vacantes, mejora de la urbanización, etc.).
- En caso de sustitución de la edificación deberá respetarse un retiro mínimo al río Zelai de 10 m.

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

### GRADO DE ACTIVIDAD:

< 25 %

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

- Se trata de un área funcionalmente desestructurada, con pabellones sobre ambas márgenes del río Zelai, en algunos tramos cubriendo el propio río. Su origen se encuentra en la implantación de la Papelera Beotibar en 1862.
- La no existencia de un viario interno continuo obliga en la práctica a mantener los tres accesos actuales al polígono desde la GI-2130 (dos de ellos sin una mínima formalización).
- En un extremo del ámbito coexisten dos edificios residenciales de vivienda colectiva que el Plan consolidada.
- No existen espacios libres públicos ni dotaciones de ningún tipo. En algunas zonas concretas el aparcamiento resulta insuficiente. No se diferencian aceras ni zonas de aparcamiento.

### SERVICIOS:

- No se dispone de red de saneamiento (vertidos directos al río). Sí cuenta con el resto de servicios básicos, salvo gas natural.

### GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:

- Salvo la parte correspondiente al vial trasero del área (urbanización muy básica, regularmente conservada), el resto se halla prácticamente sin urbanizar.

### ESTADO DE LA EDIFICACION:

- Bastantes edificios se encuentran cerrados y/o abandonados. El resto, con la salvedad de los edificios residenciales presentes en el área, se encuentran en general en un estado de conservación regular.

## IV. LINEAS DE ACTUACION

- Se trata de un ámbito en su estado actual muy complicado de ordenar/gestionar, con preexistencias de distinto origen cuya consolidación en el tiempo dificulta notablemente el establecimiento de una ordenación mínimamente coherente. En cualquier caso, habría que buscar una solución que dotando de una mínima estructura al área, procurase en lo posible tanto el cierre del acceso central al ámbito desde la GI-2130 (a la altura de Orbinox), como una cierta recuperación del río Zelai.
- La iniciativa del PE, por descontado, debiera ser municipal.



**A.03. “ALBERDI-MAYENSA”.**

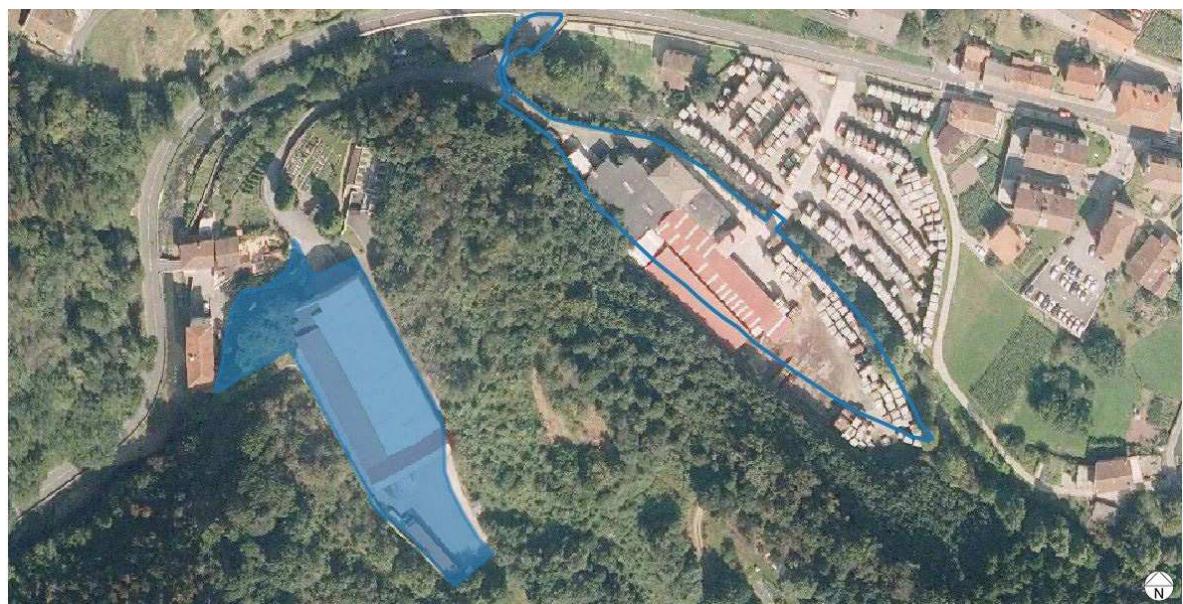
023-01

**BERROBI**

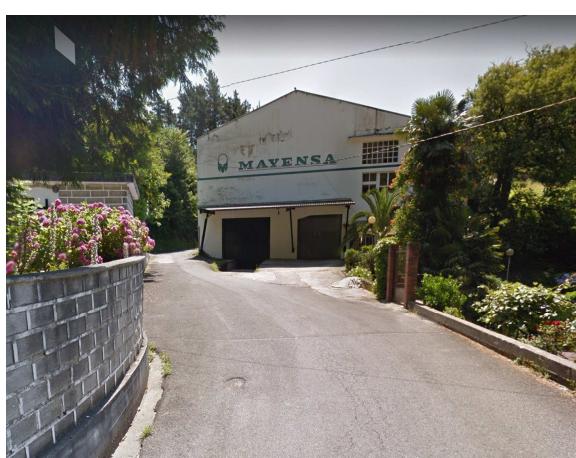
**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	5.359 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	11.385 m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	finales 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:3.000





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S. /03-04-2007.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Uso Industrial (ZI)
<b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- El área comprende las instalaciones de la serrería Alberdi, la empresa Mayensa (cerrada), así como el cementerio y un pequeño núcleo residencial -Errota Berri-. En total, la parte de Mayensa representa algo menos de la mitad de la zona industrial del conjunto del área.</li><li>- En el momento de aprobación de las NNSS en 2007, Mayensa se encontraba en actividad, por lo que el plan consolidaba sus condiciones de uso y aprovechamiento edificatorio. No obstante, delimitaba una unidad de actuación aislada, a gestionar mediante expropiación, con el fin de mejorar, entre otras cuestiones, el vial de acceso a la fábrica, dotándolo entre otras de una acera de 2 m.</li></ul>

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad (Mayensa)
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	El acceso a Mayensa desde la GI-2130 se produce a través del camino de acceso al cementerio, muy estrecho. Salvo dicho camino, que continúa por el SNU, el resto del área se corresponde con suelos privados.
-	La parte ocupada por la serrería Alberdi no presenta mayores problemas, más allá de la existencia de ciertas ampliaciones ejecutadas sin licencia que resultan declaradas fuera de ordenación.
-	No existen dotaciones de ningún tipo. El aparcamiento se resuelve en parcela privada.
SERVICIOS: básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
-	Básica. Estado de conservación regular.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	El edificio correspondiente a la antigua Mayensa se encuentra en un estado de conservación bueno.

## IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- La recuperación del subámbito de Mayensa como zona industrial debiera quedar condicionada en cualquier caso a la mejora del vial de acceso a la misma, ya sea a ejecutar costa del Ayuntamiento (por cuanto sirve a su vez de acceso al cementerio), bien de éste y de la futura actividad que pretenda localizarse. Además tendría que tratarse siempre de una actividad compatible con las características del emplazamiento (incrustado en el suelo rural), es decir no generadora de tráficos exigentes.</li><li>- Mejora de la urbanización del área, incluidos los accesos a la misma. Iniciativa: pública.</li></ul>
---



**A.04. “SARRIO”.**

023-02

**BERROBI**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	12.000 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	Empr. Única
AÑO DE IMPLANTACION	finales XIX
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S. /03-04-2007.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Uso Industrial (ZI)
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- En el momento de aprobación de las NNSS en 2007, la empresa Sarrio se encontraba en actividad, por lo que el plan se limitaba a consolidar sus condiciones de uso y aprovechamiento edificatorio.</li><li>- En caso de sustitución de la edificación deberá respetarse un retiro mínimo al río Zelai de 10 m.</li></ul>

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	El acceso desde la GI-2130 se produce en un tramo de la misma en curva con visibilidad reducida.
-	
- Salvo el río y la GI-2130, el resto del suelo público se corresponde con la zona de aparcamiento situada a la entrada de la fábrica. No cuenta con dotaciones de otro tipo.	
SERVICIOS: básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
-	Básico. Estado de conservación bueno.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	Bueno.

## IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- La recuperación del área como zona industrial, bien sea con una o varias actividades, deberá garantizar en cualquier caso una suficiente dotación de aparcamientos al servicio de la misma (en la actualidad la ocupación edificatoria del área es muy alta, siendo la única superficie libre la existente a la entrada de la fábrica).</li><li>- Asimismo debiera ser mejorado el acceso al área desde la GI-2130, de acuerdo en todo caso a las consideraciones que en su momento pudiera efectuar el departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.</li></ul>
--

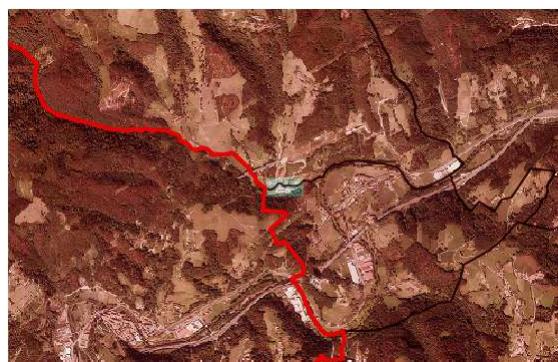


**SNU. "UGARANA".**

044-01

**IKAZTEGIETA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	5.787 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 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U./30-03-2010
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo No Urbanizable.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona Agrogranadera y Campiña (AG). Paisaje Rural de Transición.
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Los usos industriales actuales, por resultar incompatibles con el régimen establecido por el Plan General para las zonas "Agrogranadera y Campiña", se encuentran calificados como "fuera de ordenación tolerada". Queda prohibida cualquier transformación o cambio de uso que implique división o lote del edificio, a la vez que se les permite la continuidad de la actividad hasta su cese.</li></ul>

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	25-50 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	Actualmente el acceso al área, totalmente insuficiente, se produce desde un camino rural estrecho que parte desde la travesía de la antigua N-I.
-	La práctica totalidad del área se corresponde con suelos privados, no existiendo por tanto viario de dominio público, ni ningún tipo otro de dotación.
SERVICIOS: -	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
-	Muy básico. Estado de conservación malo.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	Regular. Algún pabellón parece abandonado.

## IV. LINEAS DE ACTUACION

- La recuperación de esta zona degradada ubicada en SNU pasa por el traslado de las actividades industriales existentes a un ámbito "urbano" calificado como tal. Con posterioridad habría que valorar la posibilidad bien de recuperar alguna/s construcción/es con destino a la implantación de usos compatibles con su calificación como SNU/ Agrogranadera y Campiña, bien de proceder a su derribo programado.
---



**A.17. “IBAI-ONDO 1”.**

046-01

**IRURA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	38.935 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	24.795 m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	años 60
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:6.000





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S. /10-06-2008.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- Se consolidan las edificaciones y aprovechamientos materializados.</li><li>- Se posibilita la transformación del edificio de EMUA con destino a la implantación de usos terciarios, previo el cumplimiento de una serie de parámetros y dotaciones mínimas.</li><li>- Se ordena un trazado para el futuro bidegorri de conexión entre Irura y Villabona.</li><li>- En caso de sustitución de la edificación deberá respetarse un retiro mínimo al río Oria de 15 m.</li></ul>

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Accesos resueltos "correctamente" desde la N-I, con la salvedad de que la salida en dirección Vitoria requiere atravesar el casco residencial.</li><li>- Las parcelas operan exclusivamente a través del vial de servicio delantero. No existe otro viario interno en el área ya que el dominio privado alcanza el borde del río Oria.</li><li>- No existen espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento. En alguna zona no se delimitan expresamente los aparcamientos, aunque no hay insuficiencia de espacio para éstos.</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 bueno. No obstante, algunas zonas necesitarían una mejora.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- En general bueno. Algun pabellón se halla al día de hoy cerrado, siendo su estado de conservación peor.</li></ul>	

## IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Mejora de la urbanización del área, resolviendo los déficits existentes (red de saneamiento, aparcamientos, etc.), e integrando el bidegorri de conexión con Villabona. Iniciativa: pública.</li><li>- Rehabilitación de la edificación, en su caso.</li></ul>
--



**A.20. “IBAI-ONDO 2”.**

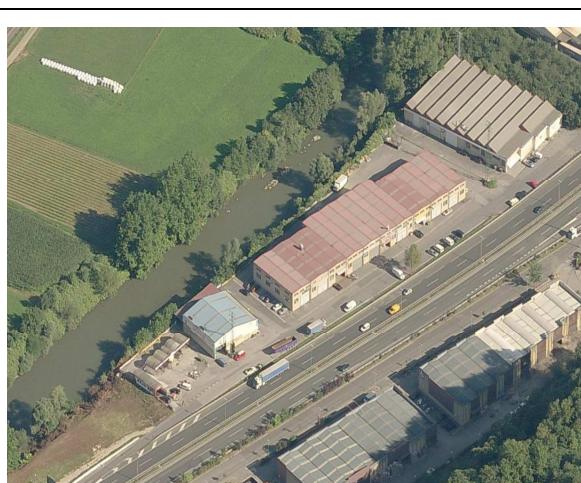
046-02

**IRURA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	11.438 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	2.865 m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	0
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P
AÑO DE IMPLANTACION	primeros 90
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

N.N.S. /10-06-2008.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas

### OTRAS DETERMINACIONES:

- Se consolidan las edificaciones y aprovechamientos materializados al amparo de lo establecido en las NNSS de planeamiento aprobadas definitivamente el 12.01.1988.
- Se ordena un trazado para el futuro bidegorri de conexión entre Irura y Villabona.
- En caso de sustitución de la edificación deberá respetarse un retiro mínimo al río Oria de 25 m.

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	< 25 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	Accesos resueltos correctamente desde la contigua AIU 17 Pikolin de Villabona.
-	La mayor parte del área dispone de un viario de servicio delantero y trasero.
-	No existen espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento. No se delimitan expresamente los aparcamientos, aunque no hay insuficiencia de espacio para éstos.
SERVICIOS: básicos.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
-	Básica. Estado de conservación regular.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	Bueno. Bastantes locales se encuentran al día de hoy sin actividad.

## IV. LINEAS DE ACTUACION

- Mejora de la urbanización del área, integrando el bidegorri de conexión con Villabona. Iniciativa: pública.
- Rehabilitación de la edificación, en su caso.



**A.U.11. “SAN ESTEBAN”.**

071-01

**TOLOSA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	20.629 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/M
AÑO DE IMPLANTACION	años 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. /03-03-2009.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona B.10 Uso Industrial
OTRAS DETERMINACIONES: <ul style="list-style-type: none"><li>- La zona industrial de 2,06 has., ubicada en el extremo suroeste del área, forma parte del AU.11 San Esteban (12,73 has.), ámbito urbano en su mayor parte calificado como residencial –1.066 nuevas viv, a desarrollar mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana-. La zona industrial consolidada resulta ordenada pormenorizadamente desde el propio documento de PGOU.</li><li>- Consolidación de los usos y aprovechamientos urbanísticos materializados al amparo del Plan Parcial del Polígono Laskorain-Goikoa aprobado definitivamente el 25.05.1964.</li></ul>

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	El acceso al subámbito industrial se produce una vez cruzado el paso bajo el ferrocarril situado a la par de Araba hiribidea. En un futuro además implicará atravesar una parte del barrio residencial, con la servidumbre para éste que ello supondrá (dentro de la actuación correspondiente al nuevo desarrollo residencial está prevista la mejora de la actual conexión entre el barrio de San Esteban y el resto del núcleo urbano, bien mediante el soterramiento del ferrocarril, bien mediante la ampliación de los actuales pasos bajo éste).
-	El viario interno que estructura el polígono resulta suficiente. No existen espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento. Salvo en una parte del vial trasero, en el resto no se diferencian aceras ni zonas de aparcamiento.
SERVICIOS:	
-	Básicos (no cuenta con gas natural).
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
-	Básica. Estado de conservación regular. Necesitado de mejora.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	En general regular. Algún edificio ha sido derribado en los últimos años, encontrándose al día de hoy dicha parcela vacante. Otros se encuentran al día de hoy sin actividad

## IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Por su localización y morfología, los usos apropiados para el área serían los ligados a una pequeña actividad económica industrial y/o terciaria, que no generase grandes tráficos.</li><li>- Mejora de la urbanización del área. Iniciativa: pública.</li><li>- Rehabilitación de la edificación, en su caso.</li></ul>
--



**A.U.21. “PAPELERA ARAXES”.**

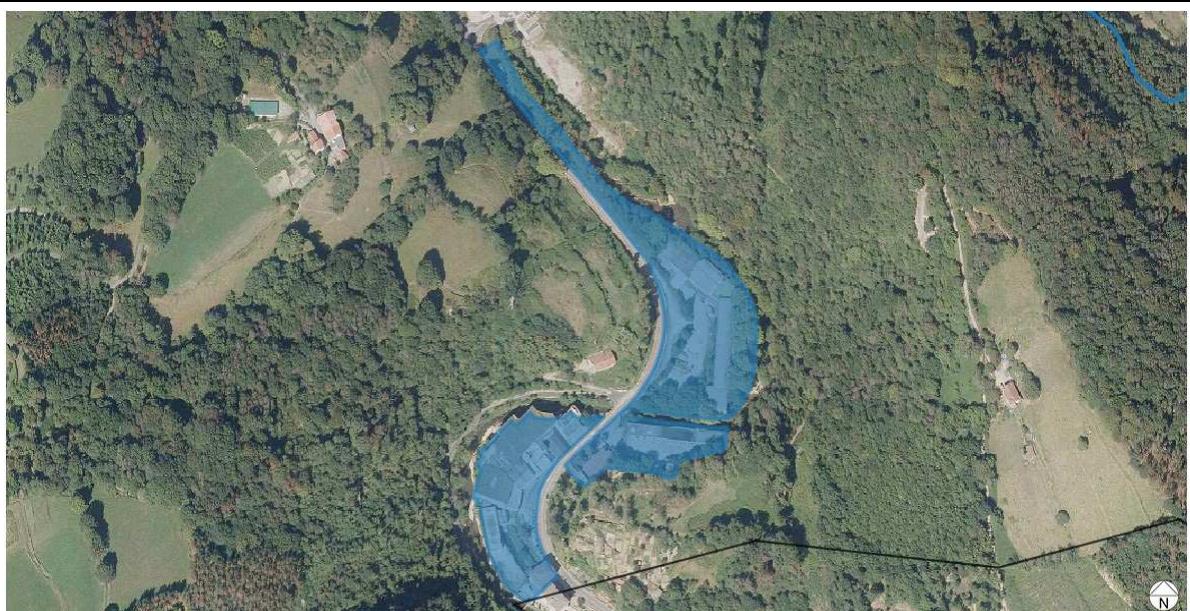
071-02

**TOLOSA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	31.750 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	Empr. Única
AÑO DE IMPLANTACION	finales XIX
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:7.000





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U./03-03-2009.
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona B.10 Uso Industrial
<b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- El área será objeto de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de establecer su ordenación pormenorizada, manteniendo su destino "industrial" (actualmente en tramitación/A.I.: 22.01.2018).</li><li>- La mayor parte de las edificaciones de la "Papelera Araxes" (Oficinas, Ermita de San Luis, edificio de producción, presa y canal, almacén de materiales junto al edificio de calderas, edificio de calderas) se encuentran protegidas como parte integrante del patrimonio urbanístico catalogado (Grado I). Recientemente, ha sido aprobado el <i>DECRETO 197/2017, de 18 de julio, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, la Papelera del Araxes y sus infraestructuras hidráulicas, sitas en Tolosa, Leaburu, Altzo y Lizartza (Gipuzkoa)</i>.</li><li>- El PE abordará entre otras cuestiones la integración del bidegorri/paseo peatonal hacia Lizartza a su paso por el ámbito.</li><li>- En caso de sustitución de la edificación no catalogada deberá respetarse un retiro mínimo al río Araxes de 12 m.</li></ul>

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	Sin actividad
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	El acceso desde la GI-2135 a las distintas instalaciones/edificaciones se resuelven mediante tres "pinchazos" directos sobre la citada carretera. Dada la configuración del área (edificaciones, río, carretera), no es posible eliminar ninguno de ellos, si mejorar las soluciones en su día existentes.
-	
Salvo el río y la GI-2135, el resto del área se corresponde con suelos privados.	
SERVICIOS: -	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: -	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	
El conjunto de la edificación se encuentra cerrado desde 2006, si bien su estado de conservación es relativamente bueno (susceptible de recuperación en cualquier caso).	

## IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- La aprobación del Decreto 19/2017, circunscribiendo básicamente la protección cultural a los edificios situados a la derecha de la GI-2135 en dirección Lizartza, abre la puerta a la reconsideración del actual ámbito de ordenación tomando como base sus distintas realidades. En este sentido, la subdivisión de la actual área urbana AU 21 en dos subámbitos diferenciados, con objetivos y criterios de ordenación diferentes, podría facilitar la puesta en valor tanto del patrimonio calificado como BIC (estableciendo entre otros un régimen de usos compatible con el carácter de Conjunto Monumental establecido en dicho decreto), como de los terrenos situados al otro lado de la carretera susceptibles del aprovechamiento lucrativo industrial explicitado en el PGOU -1,04 m<sup>2</sup>(t)/ m<sup>2</sup> sobre parcela privada aportada-.</li></ul>
--



**A.U.4. “GUADALUPE - AV. DE SAN SEBASTIAN”.**

071-03

**TOLOSA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	67.847 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/M
AÑO DE IMPLANTACION	ant. 1954
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:10.000



08/10/2017



08/10/2017



## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U. /03-03-2009.

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona B.10 Uso Industrial

### OTRAS DETERMINACIONES:

- El subámbito 4.1 Avenida de San Sebastián ( $40.905\text{ m}^2$ ) será objeto de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de estudiar su actual problemática de degradación. El resto del área (subámbito 4.2. Isla Autovía incluida) resulta ordenada pormenorizadamente en el propio documento de PGOU.
- Dicho plan abordará la mejora de los accesos a la Av. de San Sebastián, así como la ordenación de un paseo de borde de río, en el marco de la preservación de la margen dcha. del Oria (obras de encauzamiento, etc.).
- Se consolidan las edificaciones de la "Papelera Guadalupe" y del "Matadero", como parte integrante del patrimonio urbanístico catalogado.
- Se ordenarán preferentemente actividades económicas de carácter terciario.
- En caso de sustitución de la edificación deberá respetarse un retiro mínimo al río Oria de 15 m. En todo caso, quedan declarados fuera de ordenación los edificios o partes de los mismos que invaden el dominio público fluvial, la vía pública, así como los afectados por las obras de encauzamiento.

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD: 25-50 %

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

- El acceso al subámbito 4.1 desde la calle Larramendi resulta complicado, especialmente viiniendo desde el núcleo urbano. El único viario interno del área es el que discurre paralelo a la N-I, el cual termina en un fondo de saco a la altura de la pasarela peatonal a Anoeta. En general el dominio privado de las distintas parcelas alcanza el borde del río Oria.
- En dicho subámbito coexisten en la actualidad usos industriales de pequeña entidad (talleres, especialmente en el edificio de la antigua Papelera), con edificios de vivienda unifamiliar y colectiva, e instalaciones de servicio (aparcamiento de autobuses, camiones, maquinaria de la Diputación, etc.).
- No existen espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento. El único espacio público (viario) no diferencia aceras ni zonas de aparcamiento.

### SERVICIOS:

- La mayor parte del subámbito 4.1 no dispone de red de saneamiento. Sí cuenta con el resto de servicios básicos, incluido gas natural.

### GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:

- Básica. Estado de conservación regular.

### ESTADO DE LA EDIFICACION:

- Algunos edificios se encuentran cerrados o abandonados. El resto, con la salvedad de algún edificio residencial, se encuentran en un estado de conservación regular.

## IV. LINEAS DE ACTUACION

- La puesta en valor del ámbito habrá de requerir una intervención de ordenación integral, tal y como establece el propio PGOU de Tolosa. Dicho plan, programado para el primer cuatrienio 2009-2013, al día de hoy no ha sido todavía aprobado.
- Por su localización y morfología, los usos apropiados para el área serían los ligados a una pequeña actividad económica industrial y/o terciaria, que no generen grandes tráficos.
- Se entiende en todo caso que se trata de un ámbito de difícil gestión, con muchas preexistencias edificadas de origen y usos distintos, que además se ve afectado por las futuras obras de encauzamiento del río Oria. Consecuentemente, cualquier posibilidad de recuperación del área habrá de pasar por una intervención de iniciativa municipal.



**A.I.U.17 “AZKETAERREKA (Pikolin)”.**

075-01

**VILLABONA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	25.155 m <sup>2</sup>
SUP. PARCELAS INDUSTRIALES	- m <sup>2</sup>
SUP. OCUPADA (EDIFICACION)	- m <sup>2</sup>
SUP. VACANTE (EDIFICACION)	875 m <sup>2</sup>
TAMAÑO TIPO ACTIVIDAD	P/M
AÑO DE IMPLANTACION	finales 60
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:4.000





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U./18-12-2012 (pte. de publicación)
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas. Industrial Común.
<b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se consolidan las edificaciones y aprovechamientos materializados, con la salvedad de las partes declaradas disconformes con el planeamiento, afectadas por el retiro mínimo de 10 m respecto del vial de servicio establecido al objeto de lograr una separación más efectiva de la Autovía.</li><li>- Eliminación del acceso directo al ámbito desde la N-1.</li><li>- Habilitación de un paseo de ribera a lo largo del área, por la trasera de los actuales pabellones.</li><li>- Reurbanización integral del área, a ejecutar por Cooperación, con el fin de solventar el estado de precariedad en la que se encuentra.</li></ul>

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Acceso correcto desde el núcleo de Villabona, no tanto desde el ramal de incorporación a la N-I (acceso a suprimir según previsión recogida en el propio PGOU).</li><li>- La sección del vial de servicio resulta insuficiente, máxime si se tiene en cuenta su ocupación parcial como aparcamiento de vehículos (camiones, coches, etc.).</li><li>- No existen espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento. No se delimitan expresamente los aparcamientos (escasez evidente en algunos tramos del citado viario de servicio).</li></ul>	
SERVICIOS: básicos.	
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 bueno. El edificio más próximo a Irura, en desuso, presenta un estado de conservación peor.</li></ul>	

## IV. LINEAS DE ACTUACION

<ul style="list-style-type: none"><li>- Mejora de la urbanización del área, siguiendo las propias previsiones contempladas en el planeamiento municipal. Iniciativa: pública.</li><li>- Rehabilitación de la edificación, en su caso.</li></ul>
---



**A.I.U.5. "SACEM".**

075-02

**VILLABONA**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	40.089 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	finales 40
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U./18-12-2012 (pte. de publicación)

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.

CALIFICACION DEL SUELO: Zona R.2 Residencial de edificación abierta

### OTRAS DETERMINACIONES:

- El desarrollo residencial del área (aprox. 350 viv) queda condicionado a la construcción de un nuevo puente sobre el Oria, a la ejecución de las actuaciones en materia de defensa contra inundaciones necesarias, así como al realojo de la actual actividad de Arteca Caucho Metal dentro del municipio.
- El área será objeto de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de establecer su ordenación pormenorizada.
- El edificio histórico de la empresa Sacem así como otras construcciones auxiliares a él vinculadas se encuentran calificados como Bien Cultural (BOPV. Decreto 2/2012), por lo que desde el PGOU se prevé su reutilización como equipamiento público, preferentemente de carácter supramunicipal.

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	25-50 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	Actualmente el acceso al área, insuficiente, se resuelve básicamente desde el puente que desemboca en Arroa kalea, recientemente ampliado con sendas aceras voladas.
-	La totalidad del área se corresponde con suelos privados, no existiendo por tanto viario público.
SERVICIOS: -	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION: -	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	Parte del conjunto edificado se encuentra ocupado por la empresa Arteca Caucho Metal. Su estado de conservación es relativamente bueno. El pabellón histórico de Sacem y otras construcciones adyacentes se encuentran cerrados, siendo su estado de conservación algo peor (a recuperar en el caso de los edificios catalogados).

## IV. LINEAS DE ACTUACION

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



**A.I.U.10. "ERRIBERA".**

028-01

**ZIZURKIL**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	12.788 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	P
AÑO DE IMPLANTACION	años 70
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	NO
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:2.000





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U./12-04-2011
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas. Industrial Común.
<b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se consolidan las edificaciones y aprovechamientos materializados, salvo los construidos sin licencia bajo los espacios libres de uso común. Dentro del área coexiste un pequeño edificio residencial, que resulta asimismo consolidado.</li><li>- Se prevé la construcción de un cierre perimetral delimitando las parcelas privadas, similar al ejecutado en la contigua AIU 11, previa repartelación con el fin de clarificar el dominio de los suelos libres del área.</li><li>- Reurbanización integral del área, a ejecutar por Cooperación, con el fin de mejorar el estado de la misma.</li></ul>

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	50-75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
-	Se trata de un área con dos edificios ocupados por múltiples actividades de pequeño tamaño, en distintas alturas, totalmente integrados en el casco urbano. Accesos correctos desde la calle Bulandegi Bidea.
-	El espacio libre no edificado actúa de forma desordenada a modo de viario interno del área y aparcamiento (no se delimitan zonas para ello). La cubierta de uno de los edificios se encuentra habilitado como aparcamiento al servicio de área, por lo que la dotación al respecto resulta suficiente.
-	No existen espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento.
SERVICIOS: Básicos (gas natural al pie del área).	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
-	Básica. Estado de conservación regular.
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
-	Bueno.

## 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>
--



**A.I.U.22. “AKEZKOZABAL”.**

028-02

**ZIZURKIL**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	30.614 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/M
AÑO DE IMPLANTACION	finales 80
INSTRUMENTO DE PLANIFICACION	SI
ENTIDAD DE CONSERVACION	NO



1:10.000





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U./12-04-2011
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona de Actividades Económicas. Industrial Común.
<b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- El acceso principal al área se producirá a través de la actual rotonda existente sobre la GI-2631, una vez reajustada a las condiciones geométricas establecidas por la Diputación Foral de Gipuzkoa. Se eliminarán el resto de accesos directos (desde dicha carretera) a las parcelas hoy día existentes.</li><li>- Se habilitará una acera peatonal en el frente a la GI-2631, y un paseo de ribera a lo largo de la regata de Asteasu.</li><li>- Reurbanización integral del área, a ejecutar por Cooperación, con el fin de solventar el estado de precariedad en la que se encuentra.</li><li>- Aprox. la mitad de los desarrollos industriales del ámbito se encuentran pendientes de ejecución.</li><li>- (El área se corresponde básicamente con el ámbito ordenado por el Plan Parcial del Polígono 28, aprobado definitivamente el 22.09.1987).</li></ul>

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	> 75 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Actualmente los accesos al área se resuelven de forma desordenada y continua desde la travesía de la GI-2631 (c/Camino de Ernio). La actual glorieta partida existente sobre dicha carretera resulta insuficiente.</li><li>- El viario público que articula el área, si bien cuenta con una sección suficiente, carece de una mínima configuración en muchos tramos. Falta entre otras por ejecutar una zona de aparcamiento en el extremo sureste del ámbito.</li><li>- No existen espacios libres públicos ni dotaciones de equipamiento.</li></ul>	
SERVICIOS: Básicos.	
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>- Mejora de la urbanización del área. Iniciativa: pública.</li><li>- Rehabilitación de la edificación, en su caso.</li></ul>
--



**A.I.U.16. “ERROTA”.**

028-03

**ZIZURKIL**

**I. SITUACION/DATOS GENERALES**



SUPERFICIE DEL AMBITO	15.860 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





## II. PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

P.G.O.U./12-04-2011
CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo Urbano No Consolidado.
CALIFICACION DEL SUELO: Zona R.1 Residencial de edificación abierta
<b>OTRAS DETERMINACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se establece la reconversión residencial del área -14.335 m<sup>2</sup>(t) de nuevos usos residenciales sobre rasante- como única forma de posibilitar su regeneración urbanística, dando solución entre otros a los problemas de accesibilidad desde la travesía de la GI-2631 y a la recuperación de los bordes de la regata de Asteasu.</li><li>- El área será objeto de un Plan Especial de Ordenación Urbana con el fin de establecer su ordenación pormenorizada. La aprobación de dicho plan quedará condicionada al realojo de la actual actividad de la empresa Talleres Amundarain dentro del municipio (A.26 Sector Luberri, preferentemente).</li></ul>

## III. DIAGNOSTICO GENERAL

GRADO DE ACTIVIDAD:	25- 50 %
FUNCIONALIDAD GENERAL (accesos, red interna, dotaciones, etc.):	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Actualmente los accesos al área se resuelven de forma desordenada y continua desde la travesía de la GI-2631 (c/Camino de Ernio).</li><li>- La totalidad del suelo no construido al día de hoy es privado. No existe como tal un viario público que articule el área, constituyéndose ésta como una suma de construcciones ubicadas de forma más o menos espontánea a lo largo de la misma, mezclándose talleres/pabellones con algún edificio residencial. Una parte importante del ámbito continúa al día de hoy vacante.</li></ul>	
SERVICIOS: Básicos, con vertidos directos al río.	
GRADO Y ESTADO DE LA URBANIZACION:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Básica. Estado de conservación regular. La zona contigua a los suelos no desarrollados carece en la práctica de urbanización.</li></ul>	
ESTADO DE LA EDIFICACION:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Con la salvedad de la actividad de Talleres Amundarain y algún pequeño taller, el resto de los pabellones se encuentran cerrados. El estado de conservación de los edificios industriales es 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 de 2011 se estiman correctos. No obstante, pese a haber transcurrido sobradamente el plazo de un año para la formulación del planeamiento de desarrollo previsto, el Ayuntamiento no ha asumido al día de hoy la iniciativa para la gestión pública del plan, algo que se estima necesario dadas las circunstancias que concurren en el área (elevadas cargas, dificultad de gestión debido a los realojos necesarios, etc.).</li></ul>
--



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

3. CUADRO RESUMEN. ÁREA FUNCIONAL DE TOLOSALDEA.



### INVENTARIO DE LAS AREAS INDUSTRIALES DETERIORADAS DE GIPUZKOA / A.F. TOLOSALDEA

Municipio	TIPO I (DEFICITS FUNCIONALES)		TIPO II (ACTIVIDAD ESCASA o NULA)		TIPO III (DEGRADACION ALTA)		TOTAL TIPOS I+II+III		TOTAL S.I. DESARROLLADO	
	Ámbito	Superficie (has.)	Ámbito	Superficie (has.)	Ámbito	Superficie (has.)	Ámbito	Superficie (has.)	Ámbito	Superficie (has.)
<b>ABALTZISKETA</b>										0,00
<b>ADUNA</b>	A.7 Zubitxiki bat	1,16	A.1. Haizpea	4,74						
	A.12 Uparan	5,01								
	A.13 Bulandegi	4,23					4	15,14	9	52,37
<b>ALBIZTUR</b>									5	4,12
<b>ALEGIA</b>	A.11 Fabrensa I	1,56	A.18 Fabrensa II	1,42			2	2,98	4	10,89
<b>ALKIZA</b>										0,00
<b>ALTZO</b>	Amategialdea E	2,19					1	2,19	1	4,02
<b>AMEZKETA</b>									1	3,80
<b>ANOETA</b>									13	12,41
<b>ASTEASU</b>									1	20,32
<b>BALIARRAIN</b>										0,00
<b>BELAUNTZA</b>	AU.7 Okobia	4,04								
					AU.12 Gure Txokoa	4,5	2	8,54	5	13,33
<b>BERASTEGI</b>									1	2,91
<b>BERROBI</b>			A.03 A-Mayensa	0,54						
			A.04 Sarrio	1,2			2	1,74	2	2,40
<b>BIDANIA-GOIATZ</b>									1	5,45
<b>ELDUAIN</b>									1	2,34
<b>GAZTELU</b>										0,00
<b>HERNIALDE</b>										0,00
<b>IBARRA</b>									5	27,85
<b>IKAZTEGIETA</b>					Ugarana (SNU)	0,57	1	0,57	3	5,56
<b>IRURA</b>	A.17 Ibaiondo 1	4,23								
			A.20 Ibaiondo 2	1,28			2	5,51	5	18,74
<b>LARRAUL</b>										0,00
<b>LEABURU</b>									2	6,44
<b>LIZARTZA</b>									3	9,72
<b>ORENDAIN</b>										0,00
<b>OREXA</b>										0,00
<b>TOLOSA</b>	AU.11 San Esteban	2,06	AU.21 P. Araxes	3,17	AU.4 Guadalupe	4,09	3	9,32	11	53,21
<b>VILLABONA</b>	AIU.17 Pikolín	2,52	AIU.5 Sacem	4,09			2	6,61	6	12,65
<b>ZIZURKIL</b>	AIU.10 Erribera	1,28			AIU.16 Errota	1,59				
	AIU.22 Akekozabal	3,06					3	2,87	8	17,82
<b>TOTAL</b>	11	<b>28,28</b>	7	<b>16,44</b>	4	<b>10,75</b>	22	<b>55,47</b>	87	286,35
% r/ Total suelo industrial desarrollado AF		9,88%		5,74%		3,75%		19,37%		

AREAS RECALIFICADAS A RESIDENCIAL

5,51

1,59

7,1

% r/ Total suelo industrial deteriorado AF

9,93%

2,87%

12,80%



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

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. ÁREA FUNCIONAL DE TOLOSALDEA.