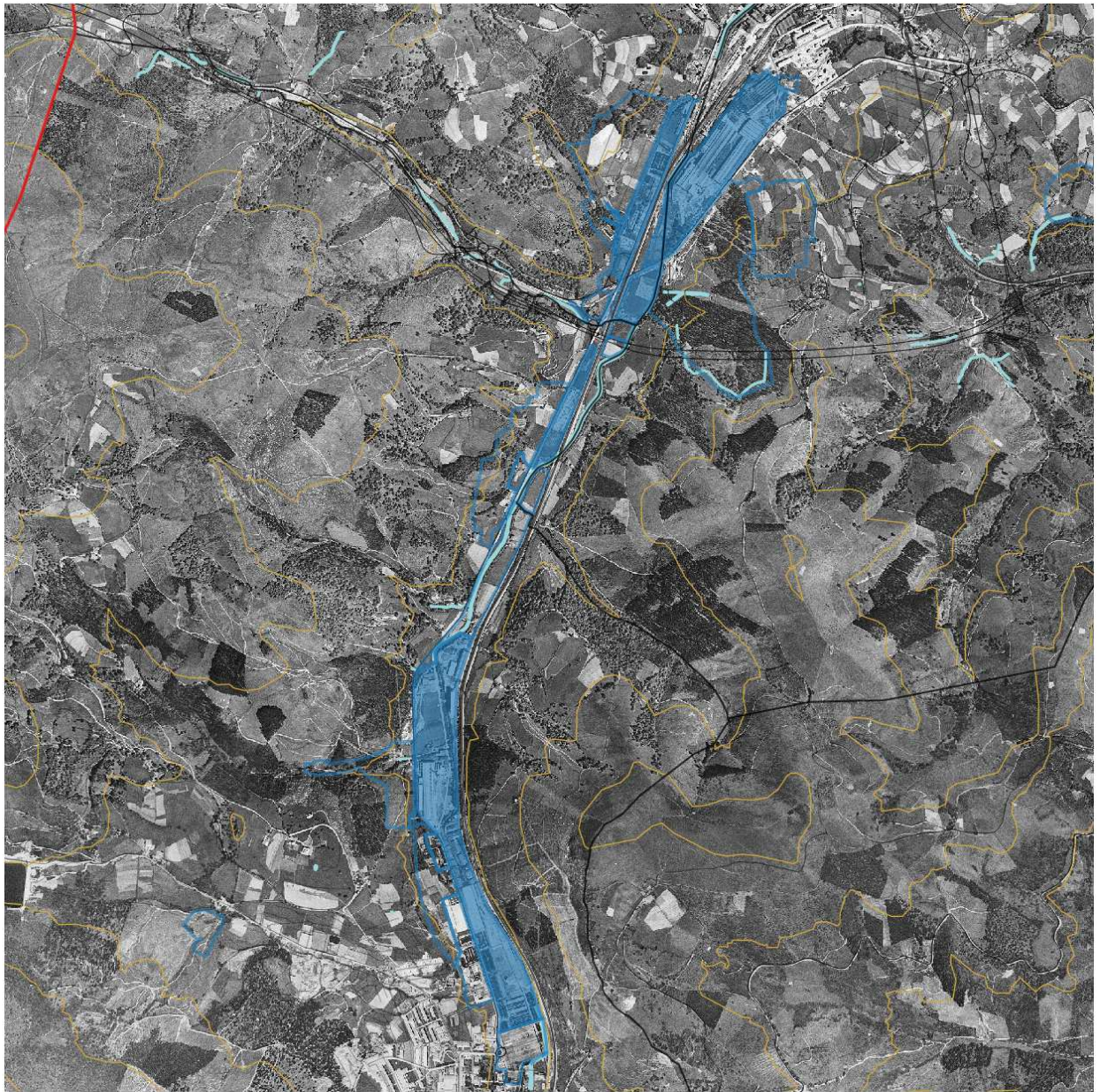




GIPUZKOAKO INDUSTRIAGUNE HONDATUEN INBENTARIOA

LURRALDE PLANGINTZAKO ZERBITZUA. Gipuzkoako Foru Aldundia

2020ko maiatza



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



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

MUGIKORTASUNeko ETA LURRALDE ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA

LURRALDE PLANGINTZAKO ZERBITZUA.

Lantaldea:

Joseba Larzabal Goizueta. Lurralde Plangintako Zerbitzuburua.

Mikel Uriol Zarauz. Arkitektoa.

Oihane Arruarte Aranzeta. Arkitektoa.

Iñigo Insausti Urrestarazu. Zuzenbidean lizentziatua.



AURKIBIDEA

1.- AZTERLANAREN XEDEA.

2.- SARRERA.

- 2.1. HISTORIA APUR BAT.
- 2.2. ALDEZ AURREKO GOGOETAK.
- 2.3. HONDATZE KONTZEPTUA ETA ARRAZOIAK: ZAHARKITZE INDUSTRIALA.

3. AREA INDUSTRIALETAN APLIKATURIKO HIRI BIZIBERRITZEA.

- 3.1. KONTZEPTUA ETA EDUKIAK.
- 3.2. BIZIBERRITZE PROZESUEN KUDEAKETA.

4.- INBENTARIOAREN METODOLOGIA ETA IRISMENA.

- 4.1. ESPARRUAK HAUTATZEKO IRIZPIDE ESPEFIZIKOAK.
- 4.2. AZTERTURIKO EDUKIAK. EREDU FITXA.
- 4.3. ESPARRUEN SAILKAPENA.

5.- EMAITZAK ETA BALIOSPENA.

- 5.1. GIPUZKOA OSOKO EMAITZAK ETA BALIOSPENA.
- 5.2. EMAITZAK ETA BALIOSPENA, AREA FUNTZIONALEN ARABERA.

I. ERANSKINA: INFORMAZIOA ETA EMAITZAK AREA FUNTZIONALAREN ARABERA.

(1. Emaitzak eta balioespena; 2. Fitxak; 3. Laburpen taula; 4. Dokumentazio grafikoa).

- I.1: DEBABARRENEKO AREA FUNTZIONALA.
- I.2: DEBAGOIENENKO AREA FUNTZIONALA.
- I.3: DONOSTIALDEKO AREA FUNTZIONALA.
- I.4: GOIERRIKO AREA FUNTZIONALA.
- I.5: TOLOSALDEKO AREA FUNTZIONALA.
- I.6: UROLA KOSTAKO AREA FUNTZIONALA.

II. ERANSKINA: FITXA EREDUA

(legenda).



1.- AZTERLANAREN XEDEA.

Azterlan honen xedea da Gipuzkoako jarduera ekonomiko industrialeko areek gaur egun zer egoera duten aztertzea eta, narriadura egoeran egoteagatik, biziberritzeko eta/edo leheneratzeko esku hartzeren bat beharko luketen eremuen inbentarioa egitea, dela eremuon funtzionaltasuna hobetzeko (urbanizazio baldintzak, irisgarritasuna, eta abar), dela jarduera maila handiagoa eta/edo ingurumen integrazio eta kalitate hobea lortzeko.

Bistakoa denez, dagoeneko planteatuta daude gure industria sarearentzat problematikoak diren egoera horietako batzuk, eta udalerrietan indarrean dauden hirigintza plangintzek ematen diete erantzunik, nahiz eta, hainbat arrazoi direla medio, oraindik ez diren egikaritu haietan jasotako aurreikuspenak.

Nolanahi ere, beharrezkoa da adieraztea lan honen xedea ez dela kalitate arkitektonikoagatik babestu beharreko eremuen edo, hala badagokio, eraikinen katalogo bat egitea, ez eta industria aurriak ezabatzeko programa bat planteatzea ere. Aitzitik, lan honen asmoa da lehendabiziko hurbilketa bat egitea, zeinak Gipuzkoako ezarpen industrialen funtzionaltasun eta kontserbazio maila balioesteko gerturatze bat egingo baitu diagnostiko gisa, hirigintza ikuspegia aintzakotzat harturik.

2.- SARRERA.

2.1. HISTORIA APUR BAT.

Azken hamarkadetan industriak lehentasuna galdu badu ere zerbitzuen sektoreak izaniko aurrerapenaren ondorioz, oraindik ere Gipuzkoako garapen ekonomikoaren ardatz egituratzaile izaten jarraitzen du % 30eko pisu erlatiboarekin. Pisu hori handiagoa da gure lurraldean Euskal Autonomia Erkidegoan osoan baino (% 25), eta Europako batezbestekoaren gainetik dago oso (% 19).

Industria sektoreak eraldaketa sakona izan zuen joan den mendeko hirurogeita hamarreko hamarkadatik aurrera (berregituraketak, birmoldaketak, itxierak eta enpresen birlokalizazioak), eta horrek aldaketa handiak eragin zituen garai bateko eremu industrializatuetako industria paisaian. Hala ere, Gipuzkoako Lurralde Historikoak industria nortasun handia du, eta gaur egun oraindik industria espezializazio handia duten gunek ageri dira, hala nola Goierri ingurua eta Deba bailarako eskualdeak.

Gipuzkoako hiriguneen bilakaerari erreparatzen baldin badiogu, aipatu beharrezkoa da estu lotuta egon direla industrializazio eta urbanizazio prozesuak; izan ere, industria jarduerak egiteko garrantzitsua izan du udalerri gehientsuenetan, eta haien hazkundearen motor ez ezik hiri eremuaren barne egituraketaren eragile ere bihurtu da.

Jarraian, Gipuzkoako industrializazio prozesuak izaniko aro bakoitzaren ezaugarri nagusiak jasoko ditugu azaletik, eta gure lurraldean erreferente bihurtu ziren enpresa jakin batzuk noiz ezarri ziren ere aipatuko dugu.



2.1.1. Industria modernoaren sorrera (1843-1914):

Erdi Aroan eta XVIII. mendean, Gipuzkoak bazuen esperientziarik burdinoletan, eta, XIX. mendetik aurrera, berritzen joan ziren, harik eta enpresa siderometalurgiko bilakatu arte. Paper fabrikek eta ehungintzak ere egin zuten lotura lana artisau industriaren eta industria modernoaren artean. Bilakaera horren adibide ditugu, konparazio batera, Eibar (Orbea, 1840an), Tolosa (La Esperanza paper fabrika 1842an, Papelera del Araxes 1856an, eta Boinas Elozegi 1858an), Irura (Etxezarreta paper fabrika 1843an), Lasarte-Oria (Brunet 1845an), Bergara (Algodonera San Antonio 1846an), Errenteria (Tejidos de Lino 1845an eta Papelera Española 1902an), Arrasate (Unión Cerrajera 1860an, 1906an birsortua), Villabona (La Salvadora paper fabrika 1879an), Elgoibar (Fundición de San Pedro 1876an) eta Beasain (La Maquinista Guipuzcoana - CAF 1892an).

2.1.2. Industria sendotu zen aldia (1914-1936):

XX. mendearen hasieran, Gipuzkoak industria sare nahiko dibertsifikatua zuen: kontsumo ondasunak (papera, ehungintza eta elikadura), transformatu metalikoak (armak, makina-erreminta, sarrailagintza eta trenbide materiala) eta bitarteko ondasunak (siderurgia, porlan fabrikak edo produktu kimikoak). Halaber, produktu berrietarantz ere jotzen zuten, konparazio batera, Eibarren (bizikletak, josteko makinak eta beste industria mekaniko batzuk), baina baita Legazpin (Echeverria), Zumarragan (Orbegozo), Pasaian (Luzuriaga) eta Errenterian (Niessen) ere, azken horiek altzairura, erremintara, ontzigintzara edo material elektrikoetara bideraturik.

2.1.3. Autarkia industrial (1939-1959):

Metalurgia enpresa berriak sortu ziren (Azkoitiko Forjas, 1939an; Pasaia Luzuriaga, 1952an; Hernaniko Orbegoza, 1956an; eta Olaberriko Aristrain, 1956an), eta makina erremintaren sektorearen hastapenak izan ziren Elgoibar inguruan, bai eta motorizazioaren fenomeno ere Eibarren (Orbea, Mobylette, GAC) eta Deba bailara osoan. Eskualde hori, ibilgailuen hornitzaile ez ezik, etxetresna elektriko eta etxeko ekipamenduen garatzaile ere bilakatu zen, hala nola Arrasateko Fagor, Bergarako Otsein, edo Eibar eta Usurbil aldeko beste hainbat lantegi.

2.1.4. Garapen industrial (1960-1975):

Gipuzkoak batez ere enpresa txiki eta ertainetan oinarrituriko garapen industrialari ekin zion, neurri handi batean lanbide heziketako zentroetan trebatutako lan eskuari esker (Eibarko Armagintza Eskola, Arrasateko Eskola Politeknikoa, Don Bosco Hiri Laborala, Tolosako Paper Eskola), eta, horrekin batera, kooperatibismoa sortu zen Debagoiengan, bailara osoaren industrializazio prozesua indartuz.

Donostialdean izan ezik –eskualde horretako udalerri industrializatuenak aniztasun sektorialaren erakusgarri baitira–, industriaren espezializazio fenomeno eta eskualdeetako kontzentrazioa gertatuko da Gipuzkoa osoan, ibaien arroi jarraituz: jarduera metalurgikoa Urola Garaian eta Goierri, paperaren sektorea Oria bailaran, altzarigintza Urola Erdialdean, eta makina-erreminta Deba bailaran. Horren ondorioz, hiri elkarketa handiak sortu ziren lurraldean barrena: Arrasate, Aretxabaleta eta Eskoriatza;



Zumarraga, Urretxu eta Legazpi; Eibar, Soraluze eta Elgoibar; Beasain, Olaberria eta Ormaiztegi; edo Pasaia, Lezo eta Erreterria, besteak beste.

2.1.5. 1970eko hamarkadako krisiaren osteko aldia:

Krisialdi horrek inpaktu berezia izan zuen papergintzan, makina-erremintan, porlangintzan eta ehungintzan, eta egundoko industria-birmoldaketa eragin zuen laurogeiko hamarkadan. Era berean, 1982tik aurrera, euskal erakundeek (Eusko Jaurlaritzak, Foru Aldundiek eta udalek) Industria Azpiegituren Programa bat jarri zuten abian, industriaren esparruan hiru esku hartze mota gauzatzeko. Hasteko eta behin, Industrialdea Programa aplikatu zuten: kontzepzio modularreko industrialdeak sustatu zituzten, eta berrogei eragiketa baino gehiago egin ziren Gipuzkoan. Handik hamar urtera, Industria Lurra programa planteatu zen, lurzoru garatzeko sozietateak sortuz, eta, kasu batzuetan, erabiltzen ez ziren industrialdeak birsortuz. Azkenik, teknologia parkeen aldeko apustua egin zen, goi mailako teknologia baliatzen duten enpresak, laborategiak eta zerbitzu institutuak biltzeko. Azken formatu horretan, aipatzekoak dira, Miramongo Teknologia Parkeaz gainera, Arrasateko Garaia Berrikuntza Poloa, Oñatiko Unibertsitate eta Teknologia Hiria edo Ordiziako Goierri Berrikuntza Poloa, baina baita beste hainbat proiektu ere, hala nola Eibarko Teknologia Parkea, Ordiziako Agarre Gune Teknologikoa eta Azkoitiko Berrigunea Berrikuntza Poloa.

Horrekin batera, industria erabilerak kanporatu egin dira hiriguneen bihotzetik, eta hiriotatik hurbilen dauden hiri inguruko espazioetara eraman dituzte. Horren ondorioz, lehendik zeuden industria eraikinak eraitsi egin dira, eta lurzoru horiek bizilekuak eraikitzeke baliatu dira. Nolanahi ere, garai bateko hainbat industria eremu leheneratu ere egin dira zuzkidura erabileretarako.

2.2. ALDEZ AURREKO GOGOETAK.

Gipuzkoako Lurralde Historikoak topografia malkartsua du, eta, biztanle dentsitate handia izatez gainera, oso eremu industrializatua da: nabarmena da hiri garapen berriak hartzeko lurzoru eskasia. Horrenbestez, lurzoru baliabide hain mugatuak dituen lurralde batean, kezka handia sortu da azken urteetan jarduera ekonomikoak ezartzera bideratutako espazio gehiegi kontsumitu izanaren ondorioz; beraz, zentzuzkoa da industria lurzoru gehiago saihestea, harik eta lehendik dagoenak aukerak guztiak agortu artean. Horrenbestez, ondoriozta dezakegu hiri biziberritzeak eta lurzoruaren zaintzak industria politika bakarraren osagai izan behar dutela.

Ildo beretik, jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren erregulazioari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (LAG) behin betiko onartzen dituen uztailaren 30eko 128/2019 Dekretuaren 12. artikulua beharrezkotzat jotzen du industria eremuen bizi zikloari buruzko hausnarketa egitea, industrialde askori eragiten dien abandonu edo narriadura egoerarekin lotuta dagoen problematika aztertuz. Hori horrela, eremu horiek berritzea, berrurbanizatzea eta eraberritzea ahalbidetuko duten estrategiak hartu ahal izango dira, eta gutxiegi erabilitako jarduera ekonomikoetarako lurzoru aprobatzea lehenetsi beharko da, lurzoru berrien kolonizazioa murrizte aldera eta egungo industrialdeen balizko handitzeak lehenestearren. Era berean, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek beharrezkotzat jotzen dute lurraldean jarduketa berriak sakabanatzea, bai eta industria jabeen eta



udalen arteko lankidetzak publiko-pribaturako administrazio erremintak diseinatzea ere, guztia ere eremuen urbanizazioa mantentzen eta kontserbatzen dela bermatzeko.

2.3. HONDATZE KONTZEPTUA ETA ARRAZOIAK: ZAHARKITZE INDUSTRIALA.

Industria eremuen narriadurak edo hondatzeak haien ekoizpen efizientzia murrizten du, eta, normalean, industria jabeek eremuaren degradazioari soilik erantzuten diote jarduera garatzeko arazo larri bihurtzen denean. Udalerriek, oro har, ez dituzte behar den neurrian betetzen urbanizazioa mantentzeko betebeharrak; beraz, denborak aurrera egin ahala, agerian geratzen da eremu horien narriadura egoera, batzuek eta besteek esku ez hartzearen ondorioz.

Hori horrela, industrialde bateko eraikinak eta azpiegiturak eta oinarritzko euskarri fisikoa zahartzea da narriaduraren sintomarik ohikoena, nahiz eta beste kasu batzuetan larriagotu egiten den narriadura egoera hori abiapuntuko hainbat egoera edo gabeziaren ondorioz, hala nola eremuen kokapen desegokia, haien zerbitzura dauden espazio eta ekipamendu kolektiborik ez izatea (edo ez ipintzea arretarik haiei, lehiakortasuna areagotzeko aktibotzat hartu gabe) eta/edo eraikitako espazioan zurruntasunak izatea jatorriz (eta, ondorioz, zaharkituta geraturiko eremu horiek birmoldatzeko oztopo bilakatzea).

Zehazki, industria erabilerako eremu bat hondatuta dagoela uler dezakegu beharrezkotzat jotzen denean inbertsio jakin batzuk egitea eremu horren funtzionaltasun eta kalitate espazial onargarria lortzeko. Beraz, industria eremu batek 30-40 urte inguruko bizi zikloa duela zenbatesten baldin badugu, pentsa dezakegu gaur egun Gipuzkoan ditugun industria eremuen zati batek nolabaiteko narriadura maila duela, eta, kasu bakoitzean, lortu nahi den gutxieneko urbanizazio edo zuzkidura maila zehaztu beharko dela, bai eta hura berreskuratzeko egin beharreko ahalegina zenbatetsi ere.

Batzuetan, adierazi dugun bezala, gabeziak batzuek jatorri estruktural nabarmena dute (kokaleku desegokia, sarbide eskasa banaketa eta zerbitzu azpiegitura eza, eta abar). Kasu horietan, konplexuagoa da eremu horiek berreskuratzea; izan ere, beharrezkoa da jatorrian jada eskas samarrak diren azpiegiturak edo euskarriak ezartzea eta/edo zuzentzea.

Zaharkitzearen kontzeptuari aplikatutako sailkapena ezartzeko zailtasunak zailtasun, baieztatu dezakegu industria espazio eraikiak bizkorrago zaharkitzen direla, oro har, bizitegi espazioak baino. Hasiera batean, industrialdeetako arazo funtzionalak eta urbanizazioaren narriadura hautematen dira errazen, baina, askotan, narriadura hori gertatzen da, halaber, eremu horietako jarduerak berak geratu direlako zaharkiturik edo gainbeheran, edo espazio horiek ez dutelako jakin aldaketa teknologikoetara egokitzen; hala, enpresen zaharkitzeak eta euskarri fisiko kolektiboaren zaharkitzeak elkar elikatze joera dute, eta gorpil zoro bat sortzen da bion artean.

Gure industria sarearen zati handi bat modu desordenatuan eta bat-batean ezarri zen, garapena arautuko zuen inolako hirigintza proiekturik gabe, eta planifikazio falta hori bera izan zen, hain justu ere, gaur egun hondatuta ageri diren industria eremu batzuen narriadura prozesua azaltzeko arrazoietako bat.



Era berean, beste inguruabar batzuek ere bizkortzen dute industria eremu baten narriadura, hala nola garapen ekonomikoko ekimenak erakartzeko eta kokatzeko tokiko lehia handiak, eta, kasu askotan, udalerriek ez jokatu izana oso sentikor kokalekuak eragin ditzakeen arazoen gainean, baina baita erreminta eta mekanismo egokiak ez aplikatu izana ere, azpiegiturak behar bezala mantentzea bermatzeko.

Ekoiarren eremu horietako batzuek apurka-apurka izaniko gainbehera, halaber, beste faktore batek ere eragiten du: eremuon eskubideak eta erantzukizunak erregulatzeko argitasun faltak, zeina lasaiagoa baita bizitegi eremua arautzen duen erregulazioaren aldean. Baina batzuk baino ez dira ondorio horietarako eraturako kontserbaziorako hirigintza erakundeak, eta are gutxiago benetan jarduten dutenak.

Era berean, narriaduraren arazoien artean ezin da ahaztu ondasun eta zerbitzu kolektiboen kudeaketari erantzuteak enpresaburuei praktikan eragiten dien “kostu” objektiboa; izan ere, gai horiek benetan garrantzitsuak direla uler eta onar dezaketen arren, garatzen duten enpresa jardueratik kanpokotzat jotzen dira.

Aipaturako inguruabar horien guztien –edo horietako batzuen– ondorio gisa, esan dezakegu hauek direla industria eremuen narriadura prozesuan eragiten duten faktore nagusiak: a) mantentze lanik ez egitea eta alde aurreko gabezia estrukturalak; b) narriadura prozesua hasi izana; c) enpresa batzuk itxi izana; eta d) amaierako bazterketa egoera.

3. AREA INDUSTRIAL ETAN APLIKATURIKO HIRI BIZIBERRITZEA.

Zaharkitutako industria ehuna berreskuratzeko edo eguneratzeko lanek ahalegin handiak eskatzen dituzte, bai ekonomikoak, bai kudeaketarekin eta finantzaketarekin loturikoak. Eta ez dira inola ere gauzatzen samurrak.

Bizitegi parkearekin ere gertatzen den bezala, hondatutako industria ehunak kostu desberdintasunean lehiatu behar du ex novo lurzoruen sustapenarekin; horrenbestez, lurzoru horiekiko lehentasuna gailendu egiten da askotan.

Oro har, industria eremuen narriaduraren ondorioz berehalako erantzunak eman izan dira, gutxi hausnartuak, eta, gehien-gehienetan, euskarriaren gainazala birgaitzera bideratutako esku hartze puntual gisa, zeinak gertuago baitaude kirurgia estetikutik edo aurpegi garbiketarik aurrez aurre dituzten arazo funtzionalak errotik konpontzetik baino. Oso bistakoa da jardura horiek, beharrezkoak diren arren, ez direla nahikoa; izan ere, hiria biziberritzeko edozein prozesu sistematikoki eta etengabe ezarri behar da, eta analisi eta diagnostiko integralak izan behar ditu oinarrian, ondoren lortu beharreko helburuetarako egokitzat jotzen diren kalitate eta zuzkidura mailak ezarri ahal izateko.

3.1. KONTZEPTUA ETA EDUKIAK.

Eskuarki, hiria biziberritzeko prozesuez hitz egiten denean, beste termino batzuk agertzen dira gaia aipatzeko (berrurbanizatzeta, konpontzeta, birgaitzeta, biziberritza,



birmoldatzea, berregituratzea, birsortzea eta abar). Oro har, lotura handiagoa dute biziberritzeko erabilitako bitartekoekin edo tresnekin, biziberritzearekin lortu nahi diren helburuekin baino, eta batzuetan ez dira aplikatzen behar bezala bereizita.

Azterlan honen ondorioetarako, narriatutako industria eremu baten hiri biziberritze gisa hartu behar da hura berrerabiltzera eta/edo hari balioa ematera bideratutako edozein prozesu integral, betiere hiri ehuna kolonizagarri izan daitezkeen lurzoru berrietara hedatzea saihestuz.

Horrek beharrezko egiten du, alde batetik, eremu jakin batekin loturiko funtzio, espazio eta zuzkidura prestazioen maila egokia zehaztea esku hartze bakoitzerako (hala nola sarbideak, barne banaketako sarea, ekipamenduen eta zerbitzu azpiegituren hornidura –

telekomunikazioak bereziki–), eta, bestetik, enpresen espazioaren eta gainerako hiri espazioaren arteko integrazio egokia bermatzea, paisaia eta ingurumen inpaktuak murriztuz/kenduz, eta, era berean, haien arteko mugikortasuna eta irisgarritasuna hobetuz, besteak beste.

Bereziki, eremu horiek berreskuratzeak manufaktura espazioaren eta hiriaren arteko integrazio handiagoa lortzea izan beharko du helburu, ekoizpen jarduera hiri sarearekin guztiz bateragarri egiteko ingurumen eskakizun handiagoak eskatuz. Industria eremu horietako asko ibai ibilguei “bizkar” emanda daude, eta ez diete batere arretarik eskaintzen halakoei; beraz, izan liteke une egokia ibai ibilguak berreraikitze eta ibaiertz horiek hiri espazio erakargarri gisa tratatzeko, eta, aldi berean, eremu horiek uholdeak izateko dituzten arazoak konpondu litezke. Era berean, eremu horietako batzuk kutsatuta egon daitezkeen lurzoruz osaturik daude, osorik edo partzialki; beraz, hirialde horiek berritzeko proposatzen diren esku hartzeek kontuan hartu beharko dute arazo hori.

Horretaz gainera, industria eremu horiek hirian duten integrazioa hobetu nahi bada, kontuan hartu beharko dira mugikortasun jasangarriari eta garraio publikoari buruzko alderdiak ere, eremu horiek ibilgailu partikularra erabiltzearen ordezkotik aukeraz hornitu daitezkeen, eta auto partikularra ez dadin izan inguruotara sartzeko modu eskusiboa (bidegorriak, garraio publikoko linea berriak egitea eta/edo lehendik daudenak hobetzea, eta abar). Gaur egun, neurri jakin bateko enpresa jarduerak bakarrik dute gai horri erantzuteko gaitasuna (partzialki behintzat), eta haiek ipintzen dituzte garraio kolektiboko zerbitzuak langileen eskura beren instalazioetara sartzeko.

Eremu horiek berritzeko esku hartzeen berezko beste helburuetako bat da hiri espazioaren eta irudi bisualaren kalitatea hobetzea. Azken urteetan eraiki diren parke teknologikoek ageri duten mailara iritsi gabe bada ere, zaharkiturik edo narriaturik geraturiko industria eremuei balioa emateko prozesuak, oro har, aukera gisa hartu behar dira espazio publikoa berriro ere konfiguratzeko (ezagutzeko moduko espazioa, bideak eta aparkalekuak bereizita egotea, topaguneak izatea –espazio libreak eta ekipamenduak–, eta abar), baita eremu horietako irudi korporatiboa sortzea eta/edo hobetzea ere, komunikazio bisualak, seinaleztapena, sinbologia eta tankera horretako alderdiak jorratuz. Ildo horretan, eremu horietako bakoitzean esku hartzeko proiektuek “diseinu gidak” edo antzekoak izan beharko dituzte, gauzatu beharreko arkitekturatik eta



urbanizaziotik abiatuta egungo ekoizpen espazioei kalitatea eta irudi erakargarria ematen lagun dezaketen elementuak zehazteko.

Nolanahi ere den, esku hartze bakoitzak dagokion area industrialaren problematikara eta abiapuntuko egoerara egokitu beharko du, eta ezin izango da eremu guztietan modu homogeneoan esku hartu, ez baita komenigarria ere. Ondorioz, hainbat areatan egungo baldintzak zertxobait hobetu ahal izango dira bakarrik, eta beste batzuetan, berriz, esku hartzeek emaitza hobeak emango dituzte, gaur egun dagoena baino erradikalagoa edo sakonagoa izate hutsagatik.

3.2. BIZIBERRITZE PROZESUEN KUDEAKETA.

Industrialdeak biziberritzeko esku hartzeei ekiteko, beharrezkoa da partaidetzako kudeaketa ereduak ezartzea administrazio publikoen (tokikoak eta tokiz gaindikoak), inplikaturiko enpresen eta erakunde interesdunen artean (toki garapeneko eragileak, eskualde garapeneko agentziak, eta abar).

Prozesu horiek arloz arlo zehaztu beharko dira, esku hartzeko proiektu espezifiko, adostu eta planifikatu batean, kontuan harturik parte hartzen duten alderdi guztiak eta haien problematikaren eskala. Arestian azaldutako irizpide orokorrak errespetatuz, logikoa denez, dagokion arloari buruz egindako diagnostiko bereziari jarraikiz jardun beharko da.

Garrantzitsua da administrazio publikoak lehen bultzada ematea prozesuaren bideratzaile gisa, egitekoa egingarria izan dadin edozer ondoriotarako (ekonomikoa, kudeaketakoa, eta abar). Halaber, ezinbestekoa da berreskuratu beharreko eremuan dauden enpresen zuzeneko inplikazioa, halakorik gabe ez baita izango biziberritze urbanorik.

Printzipioz, industria enpresariak dira instalatuta dauden inguruneek kalitate maila egokiak eskaintzen dituztela bermatzeko interesa duten lehenak, eta, beraz, prest egon beharko lukete helburu hori lortzeko eta mantentzeko beharrezkoak diren inbertsioak egiteko. Izan ere, horrek guztiak haien enpresen errentagarritasuna eta balioa hobetzen lagunduko du besteak beste, jakina baita area industrial batek, hondaturik dagoenean, murriztu egiten duela bertan instalaturiko enpresen ekoizpen efizientzia. Hala ere, orain arte onartu ez den lana eta erantzukizuna da, eta, beraz, pentsatzekoa da etorkizunean zailtasunak sortuko direla "interes kolektibo" kudeaketan parte hartzeko.

Gaur egun, industria eremu oso gutxi dute arazo komunak kudeatzera bideratutako antolaketa propioa, eta hori guztiz beharrezkotzat jotzen da eremu horiei eragiten dieten egoerak eta arazoak ikusita. Hori horrela, gero eta saihetsezinagoa da hirigintza intereseko taldeak sistematikoki orokortzea, zeinak definituta baitaude, modu batera edo bestera, kasuan kasuko hirigintza legerian (indarrean dagoen *EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen* 148. artikulua eta hirugarren xedapen gehigarria; talde horiek aurreko hirigintza erakunde laguntzaileen parekideak



dira, eta haien eginkizun nagusia da dena delako industrialdearen urbanizazioa, zuzkidurak eta instalazio propioak mantentzea)¹.

Arlo bakoitzeko enpresaburuen elkarte horiek ondare eraikiaren eta jardueren funtzionamenduak eskatzen dituen zerbitzu kolektiboak kudeatzeko sortuak dira, besteak beste, eta aukera ona dira elkarte horiek behar duten lege esparrua indartzeko, guztia ere tresna osoagoa eta malguagoa izan dadin.

Prozesua bera kudeatzeari dagokionez, batzuetan zeregin horretan espezializatutako "kanpoko agente profesional" bati egokitu ahal izango zaio, eta, esku hartzea gauzatu ondoren, etorkizunean "industria arloko kudeatzaile" bihurtu daiteke, dagoeneko bizitegi ondare higiezinarekin lotuta dauden kudeatzaileen antzera.

Aldi berean, hainbat eratako finantzazio formulak (tokiko eta beste administrazio batzuetako dirulaguntzak, tasak, Europako funtsak, zerga laguntzak eta abar) nahitaezko baldintza izango dira biziberritzeko edozer prozesutarako, eta finantzaketa hori eskura eduki beharko dute premia duten enpresaburuek eta parte hartzen duten administrazio publikoek. Ikuspuntu ekonomikotik begiratuta, biziberritze prozesuak garestiak dira, eta, helburu horretara bideratutako pizgarri ekonomikorik gabe, ezinezkoa bihurtzen dira.

4.- AZTERLANAREN METODOLOGIA ETA IRISMENA.

4.1. ESPARRUAK HAUTATZEKO IRIZPIDE ESPEZIFIKOAK.

Azterlan honetan, Gipuzkoako Lurralde Historikoan dauden eta hondatutzat jo daitezkeen industria eremuak aztertu eta hautatu dira, aurreko epigrafean jasotako gogoetak kontuan hartuta.

Gaur egun hainbat jarduera maila dituzten industria garapenak okupatzen dituzten eremuak ez ezik jarduerarik gabeko edo itxitakoak ere biltzen dituzte.

Lanak sinplifikatzeko eta homogeneizatzeko, oro har, indarrean dagoen udal hirigintza plangintzan mugatutako hirigintza eremuari dagokiona hartu da erreferentzia eremutzat.

¹ Ildo beretik, erreferentziatzat har daiteke *Valentziako Erkidegoko industrialdeak kudeatzeko, modernizatzeko eta sustatzeko ekainaren 5eko 14/2018 Legean* ezarritakoa, zeinean udalen inplikazioa ez ezik arlo publikoaren eta pribatuaren arteko lankidetzaren ere sustatzen baita, industria eremuetako azpiegiturak eta zerbitzuak kudeatzeko eta hobetzeko. Horretarako, hirigintza intereseko taldeen modalitate bat eratzearen aldeko apustua egiten da. Talde horiek kudeaketa eta modernizazio erakundeak izango dira, nortasun eta gaitasun juridiko propioak izango dituzte, eta interes publikoa izango dute helburu. Proposamena egin duen industria komunitateko kideen gehiengoaren eskaera eta babesa jaso ondoren sortuko dira, eta, eratu ondoren, mugatutako eremuko titular guztiek nahitaez atxiki beharko dute erakundera.



Hala ere, inbentariatu beharreko eremua plangintza horretako hirigintza eremu batean ere integratzen ez den kasuetan, edo harekiko alde handiak ageri dituenean, erabaki da inbentariatu beharreko mugaketa gisa aipatutako hirigintza plangintzak ezarritako industria erabilera globaleko eremuari dagokiona jasotzea (nolanahi ere, salbuespen horiek inbentarioa osatzen duten fitxetan daude zehazturik).

Oro har, hautaturiko eremuak bat datoz indarrean dagoen plangintzak hiri lurzoru gisa sailkatutako eremuekin (finkatuak zein finkatu gabeak), eta industria lurzoru gisa kalifikatuta daude gehien-gehientsuenak. Dena den, eremu batzuek industrialak ez den beste hirigintza kalifikazio bat dute (bizitegia, tertziarioa edo beste mota batekoa), eta, hori hala izanik ere, inbentario honetan sartu dira, uste delako aurreikusitako biziberritze urbanistikoa ez dagoela ziurtatuta epe labur eta ertainean, edo udalerrietako hiri garapenetan garrantzi oso esanguratsua duten eremuak direlako –eta hortaz interesgarritzat jotzen delako haiek inbentarioan biltzea–.

Salbuespen gisa, azterlanean gaur egun partzialki garatuta dauden zenbait industria eremu ere hautatu dira; hau da, neurri batean hutsik dauden eremuei dagozkienak, garapen planifikatu baten zain daudenak –izan hiri lurzoru finkatu gabeak, izan lurzoru urbanizagarri gisa aitortuak–.

Kasu horietan, egungo industria ezarpenek gutxieneko eskakizun funtzionalak eta/edo urbanizazio eskakizunak ez izateak justifikatu egiten du aipatutako eremuak hautatzea, betiere baldintza hau betetzearekin loturik: haietan gauzaturiko eraikuntza garapenak aipatutako plangintzan aurreikusitakoaren % 30 izan beharko du gutxienez. Hori bete ezean, aipatutako lurzoru horiek eraldatu gabekotzat hartzea erabaki da ondorio guztietarako, eta, beraz, azterlan honen eremutik kanpo geratu da.

4.2. AZTERTURIKO EDUKIAK. EREDU FITXA.

Inbentario honen xede diren industrialdeak hautatu aurretik, lehenik eta behin landa lan bat egin da udalerriz udalerrira, eta tokian-tokian jaso da eremu horien gaineko beharrezko informazio guztia. Horretaz gainera, eskura dagoen lurralde informazioa aztertu da (ortoargazkien eta aireko argazkien bilduma, plano historikoak, eta abar), hain zuzen ere, arlo horretan eskumena duten administrazio publikoek (udalak, Gipuzkoako Foru Aldundia, Eusko Jaurlaritzak) garapen horiei buruz dutena. Bestalde, indarrean dauden udal hirigintza plangintzak berrikusi dira, baita hautaturiko industria esparruak garatzeko oinarri izan ziren planak ere.

Zehazki, azterlan honetako dokumentazio grafikoa egiteko erabili den informazioa Eusko Jaurlaritzaren Udalplan 2018 sistematik jaso dugu. Informazio geografikoko sistema horrek udaletan argitalpen unean indarrean dauden hirigintza plangintzari buruzko informazioa jasotzen du. Bestalde, Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak aldian-aldian taxuturiko oinarri kartografikoak baliatu dira informazio horren euskarri gisa.

Era berean, lurraldean interesak dituzten beste erakunde batzuek beren webgunean duten informazioa kontrastatu da, hala nola Sprilurrek edo Gipuzkoan dauden eskualde garapeneko hamaika agentziek –Beterri-Buruntza Udalak, Bidasoa Bizirik, Debagoieneko Mankomunitatea, Debegesa- Debabarreneneko Garapen Ekonomikorako Elkarteak,



Donostia Sustapena, Goieki-Goierriko Agentzia, Iraurgi Berritzen, Oarsoaldea, Tolosaldea Garatzen, Uggasa-Urola Garaiko Garapenerako Agentzia eta Urola Kostako Udal Elkartea--.

Bildutako eta aztertutako informazio guztia baliatu da inbentariatu beharreko eremuen behin betiko hautaketa oinarritzeko, eta horietako bakoitzerako memoria honi erantsitako fitxa eredu batean jaso da (II. eranskina). Fitxa horrek lau atal ditu (I. Kokapena/Datu Orokorrak; II. Indarrean dagoen hirigintza plangintza; III. Diagnostiko orokorra; eta IV. Jarduera ildoak), eta inbentarioan jasotako industria eremuen egungo egoera laburbiltzen duten alderdi garrantzitsuenak jasotzen ditu, idatziz eta grafikoki.

4.3. ESPARRUEN SAILKAPENA.

Gipuzkoako Lurralde Historikoa osatzen duten eskualdeetako industria eremu guztiak aztertu dira (aldi berean, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek definitutako sei area funtzionalak dagozkienak), eta pentsatu da, bai oro har dituzten hirigintza arazoengatik, bai haien narriadura mailaren balorazioagatik, moten arabera sailkatu edo multzokatu daitezkeela, horrek lagundu egiten baitu esku artean dugun egitekoa antolatzen.

Moten araberako sailkapen hori ez da inola ere itxiztat edo konpartimentatutzat hartu behar (eremu batzuek aldi berean bi edo are hiru taldetan sartzeko baldintzak beteko lituzkete), baina, sailkapen hori sinplifikatzeko, eremu bakoitza bere hirigintza errealitatea hobekien islatzen duen motaren barruan biltzea erabaki da azkenean.

Hori horrela, azkenean hautatutako industria eremu bakoitzean egindako diagnostiko orokorrari erreparatuta (fitxaren III. epigrafea), mota hauetakoren baten barruan daude bilduta:

I. mota.- Gabezia funtzionalak dituzten area industrialak. Arazo hauetakoren bat izan ohi duten eremuak dira: bide sare orokorretik konexio eta sarbide prekarioak izatea; barneko bide gutxiegi edo gutxi konfiguraturik egotea; aparkaleku gutxiegi izatea; espazio librerik eta zerbitzu ekipamendurik ez edukitzea, edo daudenak gutxiegi izatea; gabeziak eta/edo urritasunak eremuko urbanizazioari dagokionez, hala nola akaberarekin lotuak (zolatadurak), argiztapena eta seinaleztapena, edo zerbitzu azpiegiturak. Oro har, eremu horietan, aurreko arazoak izateaz gainera, ez dute izaten mantentze lan egokirik eremuaren urbanizazioa osatzen duten elementuen multzoan (askotan berez prekarioak izaten dira).

Arlo horietan, aurreko baldintzak (sarbideak, zuzkidurak, azpiegiturak, eta abar) betetzen diren ala ez balioesteko, "oinarritzeko" eskakizun maila hartu da oinarritzat; maila hori ez da izango indarrean dagoen hirigintza plangintzak eta/edo aplikatzekoa den araudi sektorialak eskatutakoa baino handiagoa.

Hurrengo kapituluan egiaztatuko den bezala, ia eremu horiek guztiak bat datoz indarrean den plangintzan kalifikazio industrialari eusten dioten eremuekin; beraz, haien hirigintza etorkizuna printzipioz egungo jarduera ekonomikoaren jarraipenari lotuta dagoela ulertu behar da.



II. mota.- Jarduera gutxi edo batere ez duten area industrialak. Eremuotan, erabat desagertuta edo gainbeheran ageri da jarduera industrialak (jardueraren maila guztizko gaitasunaren % 50 baino apalagoa). Salbuespen oso puntualen bat izan ezik, oro har, itxitako edo erdi itxitako eremuak ere I. motan txertatutako eremuei dagozkien tankerako arazoak izaten dituzte, garrantzi handiagokoak edo txikiagokoak; hala ere, jarduera bertan behera utzita edo gainbeheran edukitzeak izaera espezifikoak ematen die, eta, ondorioz, justifikaturik legoke mota desberdindu batean multzokatzea.

Gaur egun, talde horretan bildutako azalera osoaren % 20 inguru bizitegi erabileretarako edo ekipamendu gisa ezartzeko dago kalifikaturik, hainbat arrazoi direla eta; beraz, guztiak ez badira, batzuk behintzat baztertuta geratuko dira industria erabileretatik epe labur-ertainean.

III. mota.- Oso hondatuta dauden area industrialak. Kasu guztietan eta hainbat arrazoi direla eta, gaur egun erabat hondatuta ageri diren eremuak dira, eta eragin negatiboa dute hiri ingurunean eta/edo ingurune naturalean, argi eta garbi.

Multzo honetan bildutako eremu gehienek gaur egun zaharkituta dauden industriako hiri eremuak osatzen dituzte, ia guztiak bertan behera utziak edo "hondar" gisa kalifikatu daitekeen okupazioa dutenak; horietan, gainera, egoera ia atzeraezina da, narriadura fisikoaren eraginez (eraikuntza eta/edo urbanizazioa). Kasu horietan, leheneratzeaz baino gehiago (batzuetan ez da gomendagarria, kokalekua desegokia delako, besteak beste), hiritartze integralaz hitz egin beharko litzateke, hori baita egungo arazoari aurre egiteko gai den esku hartze bakarra.

Aurrekoekin batera, finkatuta dauden industria eremu gutxi batzuk ere mota horretan bildurik geratu dira. Eremu horietan, euskarri fisikoa zer egoeratan dagoen kontuan hartzeaz gainera (ia beti prekariora, urbanizazioari dagokionez, behinik behin), lurraldearen paisaian eta ingurumenean eragin oso negatiboa duen jardueraren bat garatzen da.

5.- EMAITZAK ETA BALIOSPENAK.

Guztira, 500 area industrial garatu baino gehiago aztertu dira Gipuzkoako Lurralde Historiko osoan; horietatik 144 hondatu edo narriatu gisa hautatu dira, memoria honetako 2.3 epigrafean ezarritako irizpideei jarraikiz.

Hona hemen 144 area horien banaketa, moten arabera: I. motakoak dira horietatik 63 (gabezia funtzionalak dituzten area industrialak), beste 51, berriz, II. motakoak (jarduera gutxi edo batere ez duten area industrialak), eta gainerako 30, azkenik, III. motakoen barruan (oso hondatuta dauden area industrialak). Oro har, area horiek Gipuzkoako 88 udalerrietako 52tan daude, area funtzionalei dagokien banaketa honen arabera:



AREA FUNTZIONALAK	I. MOTA Gabezia funtzionalak	II. MOTA Jarduera ez edo gutxi	III. MOTA Narriadura handia	Guztira
DEBABARRENA	5 (3)	13 (9)	8 (2)	26 (14)
DEBAGOIENA	4 (1)	5 (3)	3 (0)	12 (4)
DONOSTIALDEA	17 (6)	9 (1)	6 (1)	32 (8)
GOIERRI	17 (12)	9 (5)	5 (5)	31 (22)
TOLOSALDEA	11 (10)	7 (6)	4 (3)	22 (19)
UROLA KOSTA	9 (3)	8 (5)	4 (3)	21 (11)
Guztira	63 (35)	51 (29)	30 (14)	144 (78)

() 7.000 biztanle baino gutxiagoko udalerrietan kokaturiko areak.

5.1. GIPUZKOA OSOKO EMAITZAK ETA BALIOSPENAK.

Hurrengo taulan jasotakoaren arabera, Gipuzkoan hondatutako industria lurzoru guztiek 666,95 hektareako azalera hartzen dute, 144 hirigintza eremutan banatuta; hau da, jarduera ekonomiko horrek lurraldean hartzen duen azalera osoaren % 22,21.

Zifra arrazoizko muga barruan egongo litzateke narriatutako industria eremuak definitzeko eta hautatzeko ezarritako irizpideak kontuan hartuz gero, eta, bereziki, I. motakoei dagokien azaldutakoa aintzakotzat hartzen bada; hau da, funtzionaltasun arazoak dituzten areak, non kontuan hartutako eskakizun maila oinarritzotzat har daitekeena baita (area horiek bete beharreko gutxieneko funtzionaltasunari dagokionez eskakizun maila handiagoa izateak –esaterako, zerbitzu eta azpiegitura aurreratuen eskuragarritasuna– emaitza nahiko desberdinak emango lituzke).

Lehen aipaturiko 666,95 hektarea horietatik, % 60 (401,02 hektarea eta 63 eremu) I. motan biltzeko moduko area industrialak dira, printzipioz hobetu eta/edo leheneratu daitezkeenak, gaur egun dituzten gabezia funtzional nagusiak konpondu ondoren. Horretaz gainera, % 25 inguru (169,52 hektarea eta 51 eremu) II. motakoak dira (jarduera gutxikoak edo batere jarduerarik gabeak); gainerakoak, azkenik, % 15 inguru (96,41 hektarea eta 30 eremu) oso hondatuta dauden area industrialak.

Era berean, adierazi behar da inbentarioan jasotako industria azalera osoaren % 90, gutxi gorabehera, industrializat kalifikatuta dagoela gaur egun indarrean dagoen hirigintza plangintzan (horrek esan nahi du industria erabilera finkatu dela epe ertain-luzerako), eta azaleraren gainerako % 10a (66,63 ha), aldiz, plangintza horrek bizitegitzat birkalifikatu du –hau da, hirigintza eraldaketara– eta, ondorioz, desagertuko egingo da ekoizpen jarduera ekonomikorako. Birkalifikatutako eremuen banaketa nahiko modu orekatuan gertatzen da, ezarritako moten arabera (I. motan, % 2,56; II. motan, % 4,44; eta III. motan, % 3,00). Orobat, aipatutako lurzoruen banaketa nahiko antzekoa da area funtzional batzuetan eta besteetan, eta % 10 inguruko portzentajeak dituzte eskualde guztietan, Goierri izan ezik, non birkalifikatutako lurzoruak eskualde horretan inbentariatutako azalera osoaren % 3,82 baino ez baitira.

Espero zitekeen bezala, datu orokor horiek area funtzionalen arabera banatzen dira lurraldeka, baina ez modu homogeneoan, eta kontraste nabarmenak ageri dira Gipuzkoa osoko batezbestekoari dagokionez, baita eskualde batzuen eta besteen artean ere. Hala,



horietako hiruk (Tolosaldea, % 8,78; Donostialdea, % 25,52; eta, batez ere, Debagoiena, % 4,81) esperotakoa baino hondatutako lurzoruen ehuneko txikiagoa ageri dute (Gipuzkoan hondatutako guztizkoaren gaineko ehuneko erlatiboak), kontuan izanik Gipuzkoa osoan duten pisu industria (hurrenez hurren, % 9,54, % 38,56 eta % 14,09).

	GIPUZKOAKO INDUSTRIAGUNE HONDATUEN LABURPEN KOADROA									
	I. MOTA		II. MOTA		III. MOTA		I+II+III MOTAK			Az. Ind. Garatua
Area Funtzionala	Az. (ha.)	%	Az. (ha.)	%	Az. (ha.)	%	Az. (ha.)	%	% (1)	Az. (ha.) %
DEBABARRENA	106,93	% 3,56	19,5	% 0,65	19,43	% 0,65	145,86	% 4,86	21,87%	245,75 % 8,18
DEBAGOIENA	13,51	% 0,45	12,24	% 0,41	6,31	% 0,21	32,06	% 1,07	4,81%	423,13 %14,09
DONOSTIALDEA	98,02	% 3,26	30,68	% 1,02	18,23	% 0,61	170,21	% 5,67	25,52%	1.158,06 %38,56
GOIERRI	56,39	% 1,88	58,05	% 1,93	11,22	% 0,37	125,66	% 4,18	18,84%	453,30 %15,10
TOLOSALDEA	31,34	% 1,04	16,44	% 0,55	10,75	% 0,36	58,53	% 1,95	8,78%	286,35 % 9,54
UROLA-KOSTA	71,55	% 2,38	32,61	% 1,09	30,47	% 1,01	134,63	% 4,48	20,19%	436,35 %14,53
GIPUZKOA	377,74	%12,58	169,52	%5,65	96,41	%3,21	666,95	%22,21	100%	3.002,94 %100,0
% → ehuneko "absolutoa" Gipuzkoan garatutako lurzoru industrial guztiari dagokiona.										
% (1) → ehuneko "erlatiboa" Gipuzkoako lurzoru industrial hondatu guztiari dagokiona.										
BIZITEGITARAKO BIRKALIFIKATUTAKO AREAK										
	17,06		29,59		19,98		66,63			
	%2,56		%4,44		%3,00		%9,99			

Aldi berean, Goierrik (% 18,84), Urola Kostak (% 20,19) eta bereziki Debabarrenak (% 21,87) aipatutako pisu industrialak baino portzentaje erlatibo handiagoak dituzte; hurrenez hurren, Gipuzkoa osoko lurzoru industrial garatu guztien % 15,10, % 14,53 eta % 8,18.

Bereziki, Debagoiengan gertatzen den egoeraren azalpena kooperatiben munduan eragina izan duen dinamismoa izan liteke, 80ko hamarkadako krisiaren ondorioz industria sareak izaniko birmoldaketaren ostean. Aldiz, Debabarrenak ageri dituen datuen errealitatea eskualdeko industria garapenerako oinarri izan zen jarduera motaren ondorio izan daiteke, zeinak gainbehera nabarmena izan baitzuen, edo ia-ia desagertu ere bai, handik urte batzuetara (armagintza, motorizazioa eta beste batzuk).

Inbentarioan jasotako industria eremuen tamaina kontuan hartuta, ikusten da 3 eta 10 hektarea arteko azalerak, hau da, tarteko tamaina duten eremuak, inbentarioan sartutako azalera osoaren % 36,34 direla, hau da, eremu kopuruari aplikatuta ateratzen den ia ehuneko bera (50 eremu 144tik; hau da, % 34,72). Bestalde, neurri txikiko eremuak 3 hektareatik beherako azalera dutenak direla kontuan hartuta, eremu guztien % 54 inguru dira (78 area), baina inbentarioan sartutako azalera osoaren % 15,88 baino ez dute osatzen. Azkenik, eta azken datu horien alderantzizko proportzioan, egiaztatu da tamaina handikotzat jotako eremuak (10 hektareatik gorakoak), nahiz eta inbentariatutako eremu guztien % 11 baino ez izan (16 area), Gipuzkoako lurraldean inbentariatutako industria azalera osoaren % 47,78 direla.



	GIPUZKOAKO INDUSTRIAGUNE HONDATUEN LABURPEN KOADROA								
	I. MOTA		II. MOTA		III. MOTA		I+II+III MOTAK		
	Kopurua	Az. (ha.)	Kopurua	Az. (ha.)	Kopurua	Az. (ha.)	Kopurua	Az. (ha.)	% / inben guzt
ESPARRUAK AZALERAREN ARABERA									
< 1 ha.	5	2,74	18	9,49	5	2,61	28	14,84	%2,22
1ha.-3ha.	23	45,42	15	23,81	12	21,85	50	91,08	%13,66
3ha.-10ha.	24	113,83	14	69,89	12	58,66	50	242,38	%36,34
10ha.-25 ha.	10	167,01	4	66,33	1	13,29	15	246,63	%36,98
> 25ha.	1	72,02					1	72,02	%10,80
GUZTIRA							144	666,95	%100,0

Gipuzkoa osoari buruz lortutako datu globalen beste azterketa bat eginez gero, bestelako datu hauek eskuratu ditzakegu.

- I. mota osatzen duten areei dagokienez (gabezia funtzionalak dituztenak), bi eskualde nabarmentzen dira kategoría horri atxikitako lurzoruaren ehunekoaren batezbestekoaren gainetik: **Debabarrena**, Gipuzkoako lurzoru hondatu guztien 106,93 hektarearekin (% 16,06), Debako Itziarko industrialdea inbentarioan sartzearen ondorioz; eta **Donostialdea**, 121,3 hektarearekin (% 18,19), zeinean bilduta baitaude 70eko hamarkadan eskualde horretan garatutako industrialde garrantzitsuak (Ugaldetxo Oiartzunen, Bidebitarte Astigarragan eta Sagasti Lezon, besteak beste).
- II. motako areei dagokienez (jarduera gutxi edo batere ez), **Goierri** eskualdea nabarmentzen da batezbesteko horren oso gainetik (Gipuzkoako okupatu gabeko lurzoru guztien % 35 inguru da, 58,05 ha, alegia). Azalera hori, era berean, Legazpi, Zumarraga eta Urretxun dago kontzentratutik, eta han garatutako jarduera siderometalurgikoak okupatutako eremuei dagokie.
- Azkenik, oso hondatutzat jotako eremuen lurralde banaketa apur bat orekatuagoa da, baina **Urola Kosta** nabarmentzen da guztien gainetik (Gipuzkoako batez besteko ehunekoa bikoiztuz), 30,47 ha guztira. Hala ere, gainerako area funtzionaletan lurzoru horiek gehienbat hiriguneen barruko eremuetan egoten dira, eta oso hondatuta dagoen ehun eraikia izaten dute (bertan behera utzitako eraikinak, urbanizazio prekarioak, eta abar); Urola Kostan, ordea, hiri inguruko eremuak dira, eta ingurumen eta paisaia narriadura handia ageri dute, haietan izaniko jardueraren ondorioz.

5.2. EMAITZAK ETA BALIOSPENA, AREA FUNTZIONALEN ARABERA.

Eskualde edo lurraldeko area funtzional bakoitzeko azterketaren emaitzak eta balioespena I. eranskinean daude jasota: INFORMAZIOA ETA EMAITZAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

I. ERANSKINA: INFORMAZIOA ETA EMAITZAK AREA FUNTZIONALEN ARABERA



Gipuzkoako Foru Aldundia

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

II. ERANSKINA: FITXA EREDUA (legenda)



ÁREA	AREAREN KODEA
	UDALERRIA

I. KOKAPENA / DATU OROKORRAK

Kokalekuaren ortoargazkia	ESPARRUARE AZALERA ⁽¹⁾	m ²
	LURZATI INDUSTRIALEN AZALERA ⁽²⁾	m ²
	AZALERA OKUPATUA (ERAIKUNTZA) ⁽³⁾	m ²
	HUTSIK DAGOEN AZALERA (ERAIK.) ⁽⁴⁾	m ²
	JARDUERA MOTAREN NEURRIA ⁽⁵⁾	T/E/H
	EZARPEN URTEA ⁽⁶⁾	
	PLANGINTZA TRESNAK ⁽⁷⁾	BAI/EZ
	KONTSERBAZIO ERAKUNDEA ⁽⁸⁾	BAI/EZ

Mugapenaren ortoargazkia

ESKALA

1. ARGAZKIA	2. ARGAZKIA
------------------------	------------------------



II. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA PLANGINTZA

PLANGINTZA OROKORRA /Onespen data. ⁽⁹⁾
LURZORUAREN SAILKAPENA ⁽¹⁰⁾ :
LURZORUAREN KALIFIKAZIOA ⁽¹¹⁾ :
BESTELAKO ZEHAZTAPENAK ⁽¹²⁾ : -

III. DIAGNOSTIKO OROKORRA

JARDUERA MAILA ⁽¹³⁾ :	%
FUNTZIONALITATE OROKORRA ⁽¹⁴⁾ (sarbideak, barneko sarea, zuzkidurak eta abar): -	
ZERBITZUAK ⁽¹⁵⁾ : -	
URBANIZAZIOAREN MAILA ETA EGOERA ⁽¹⁶⁾ : -	
ERAIKUNTZAREN EGOERA ⁽¹⁷⁾ : -	

IV. JARDUERA ILDOAK ⁽¹⁸⁾

-



OHARRAK:

I. Egoera/datu orokorrak.

- (1) ESPARRUAREN AZALERA: indarrean dagoen plangintzak industrialde edo baliokide gisa kalifikatutako azalera; hau da, mugatutako hirigintza eremuaren barruan egon daitezkeen sistema orokorrak edo erabilera orokorreko beste zona batzuk kanpoan utzita.
- (2) LURZATI INDUSTRIALEN AZALERA: azalera osoa, indarrean dagoen kalifikazio xehatuaren arabera, mugatutako eremuan sartutako lurzati industrialak batzen dituenak. Haien zati eraikia ez ezik eraiki gabea ere biltzen du.
- (3) AZALERA OKUPATUA (ERAIKUNTZA): eremuko eraikin industrialek sestra gainean okupatutako azalera osoa.
- (4) HUTSIK DAGOEN AZALERA (ERAIKUNTZA): eremuko industria eraikuntzak sestra gainean okupatzeke daukan azalera osoa (hutsik dagoena).
- (5) JARDUERA MOTAREN NEURRIA:
 - T = industria txikia.
 - E = neurri ertaineko industria.
 - H = industria handia.
 - Enpresa bakarra = jarduera bakarrak okupaturiko eremua.
- (6) EZARPEN URTEA: industria erabilerarako arearen lehen hirigintza eraldaketa egin zen urtea, edo, halakorik ezean, lehenengo ezarpen esanguratsuenak.
- (7) PLANGINTZA TRESNAK: BAI/EZ. Eremuko eraikuntza garapena behin betiko onetsitako hirigintza tresnaren batek planifikatuta egin ote zen zehazten du. Kasu batzuetan, behin betiko onespenerik jaso ez zuten plan partzialak izapidetu ziren, eta, gerora industria ezarpenak antolatzeke jarraibide izan zitezkeen arren, atal honetan ez dira jasotzen planifikaturiko eremu gisa.
- (8) KONTSERBAZIO ERAKUNDEA: BAI/EZ. Jasotzen du ba ote dagoen kontserbaziorako hirigintza erakunderik area horretan, legez erregistraturik.

II. Indarrean dagoen hirigintza plangintza

- (9) HIRIGINTZA PLANGINTZA OROKORRA: behin betiko onetsitako azken dokumentua (Hiri Antolamenduko Plan Orokorra edo, bestela, Plangintzako Arau Subsidiarioak), eta onespenerik hori noizkoa den. Eremu bereziren batean, gaur egun izapidetzen ari den hirigintza plangintza jasotzea erabaki da (indarrean dagoenaren ordean), uste baita epe ertain-luzean esanguratsuagoa izango dela eremuaren etorkizuneko bilakaeran. Kasu horietan, zein izapidetze fasetan dagoen eta, hala badagokio, dagokion onspenerik data ere jasotzen da.
- (10) LURZORUAREN SAILKAPENA: aurreko epigrafean adierazitako plangintzak ezarritako hirigintza sailkapena.
- (11) LURZORUAREN KALIFIKAZIOA: aurreko epigrafean adierazitako plangintzak ezarritako hirigintza kalifikazio orokorra.
- (12) BESTELAKO ZEHAZTAPENAK: indarrean dagoen plangintzak ezarritako hirigintza zehaztaperik esanguratsuenen laburpena jasotzen du. Hirigintzaren aldetik planifikatutako



eremuen kasuan, eremua garatzeko balio izan zuen dokumentua eta horren behin betiko onespén data zehazten dira

III. Diagnostiko orokorra

- (13) JARDUERA MAILA: eremuko jardueraren edo okupazioaren indizea lana egin den unean. Informazio hori kontrastatzea zaila denez (besteak beste, errealitate aldatkorra delako), bost jarduera maila ezartzea erabaki da, arlo bakoitza horietako bati atxikiz, orain arte jasotako informazioaren arabera (jarduerarik gabe, % 0-25, % 25-50, % 50-75, >% 75, % 100).
Oraindik eraikitzeke dauden industria lurzatiak dituzten areen kasuan, parametro hori gaur egun eraikita dauden lurzatiei dagokie.
- (14) FUNZIONALITATE OROKORRA: eremuaren diagnostiko labur bat jasotzen du, irisgarritasun baldintzei (sarbide orokorrak, barneko bideak) eta zerbitzu zuzkidurei (espazio libreak, ekipamenduak, aparkalekuak, eta abar) dagokienez.
- (15) ZERBITZUAK: lana egin den unean, area jakin horrek dituen zerbitzu azpiegituren zerrendaren berri ematen du. Ia eremu guztietan dauden oinarritzko sareez gain (ur hornidura, saneamendua, elektrizitatea eta telefonia), beste sare osagarri batzuk ere kontuan hartzen dira (gas naturala eta telekomunikazioak/zuntz optikoa).
- (16) URBANIZAZIOAREN MAILA ETA EGOERA: epigrafe honetan informazio bikoitza jasotzen da. Alde batetik, eremuak ageri duen urbanizazioaren akabera maila orokorra baloratzen da, aurrez ezarritako baremo batzuetatik abiatuta:
 - urbanizatu gabe.
 - oinarritzkoa: urbanizazioa ibilgailuentzako eremuetara eta lurzatiara sartzeko plataformetara mugatzen da ia erabat, bestelako elementurik gabe.
 - egokia: urbanizazio osoa, bideak, aparkalekuak eta espazio libreak bereizita.

Bestalde, aipatutako arearen urbanizazioa zer kontserbazio egoeratan dagoen jaso nahi da, parametro orokor batzuetan oinarrituta (txarra, erregularra, ona). Parametro horiek unean-unean zehazten dira.

- (17) ERAIKUNTZAREN EGOERA: dena delako arean ageri den eraikuntzaren kontserbazio egoera balioesten du, puntualki ñabartutako parametro orokor batzuen arabera (txarra, erregularra, ona). Area bereko eraikinek, oro har, antzintasun eta egikera desberdina izaten dutenez, batzuetan kontserbazio egoera desberdinak izaten dituzte, baina, kasu horietan, areako eraikin multzoaren erreferentzia orokor bat ematen saiatu gara, dagokion moduan zehaztua edo ñabartuta.

IV. Jarduera ildoak

- (18) Atal honen bidez, labur-labur adierazi nahi dira esku hartzeko ildo posibleak, industria area hori berreskuratzeko eta haren balioa nabarmentzeko. Batzuetan, neurri handiagoan edo txikiagoan etor daitezke bat indarrean dagoen hirigintza plangintzan jasotakoarekin; beste batzuetan, berriz, plangintza horretan aurreikusitakoen ordeko irtenbideak proposatzen dira, uste delako ez direla egokienak helburu horietarako, ez direlako ekonomikoki bideragarriak, edo are beste arrazoi batzuegatik.