

EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea “AE39-Fagor San Andres eremuko P-4a eta P-4d partzelak zuzitzeko Hirri Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”.**
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de “1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés”.**
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.giti>



Normativa Urbanística de desarrollo

1ª modificación puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana

DIVISIÓN PARCELAS P-4.a y P-4.d
A.E. 39 “Fagor San Andrés”

Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren 1.
Aldaketa puntuala

Índice • aurkibidea

1.	NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE: ARTÍCULO 40.....	1
2.	NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA: ARTÍCULO 40.....	4

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: **“Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: **“Behin betiko onartzea “AE39-Fagor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d partzelak zutizteko Hiru Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”**.
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE: ARTÍCULO 40

Artículo 40.- Normativa particular parcela P-7

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO	urbano no consolidado
USO	actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA	11.256,81 m ²
EJECUCIÓN	actuación de dotación

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

La parcela P-7 constituye una subdivisión de la antigua parcela P-4 en la que se ubicaban las instalaciones de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop. y de la parcela P-4.a surgida posteriormente como división de aquella. La parcela está dividida en dos fragmentos discontinuos. Como fruto de la actividad industrial desarrollada, la parcela está inventariada por IHOBE como “suelos potencialmente contaminados”.

2.2.- Límites

El fragmento principal de la parcela, que incluye la edificación, linda por el norte con la parcela P-4.b; por el sur con la parcela P-8; por el este, con la parcela P-10 y por el oeste con la parcela P-4.b y con la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620).

El fragmento más pequeño, destinado a aparcamientos, linda por el norte con la parcela P-10; por el sur con la parcela P-6; por el este con el vial público y por el oeste, con la parcela P-6.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL	Actividad Económica. Industrial común
SUPERFICIE DE LA PARCELA	11.256,81 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	7.500,00 m ²
Edificabilidad materializada	7.254,76 m ²
Edificabilidad pendiente de materializar.....	245,24 m ²

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo	PB+2
---------------------	------



4.2.- Altura máxima

Altura máxima..... 16 m.

Por necesidad de los procesos productivos o de las actividades que vayan a desarrollarse en la parcela, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores (hasta 22 metros) sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.

4.3.- Alineaciones y separaciones a linderos

Las alineaciones máximas o área de movimiento de la edificación están definidas en el plano PO.02 "Alineaciones y rasantes".

Con carácter general se establece un retiro mínimo al límite de parcela de 5,00 metros.

En caso de nueva edificación o sustitución de las edificaciones existentes, las alineaciones deberán mantener un retiro mínimo de 10 m. respecto al dominio público hidráulico. De la misma forma, se deberán retirar 18 metros desde la línea blanca de la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620) y 25 metros desde el vial-variante GI-627.

4.4.- Suelos potencialmente contaminados

A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y con el Decreto 209/2019 que desarrolla dicha ley.

4.5.- Cota de embocadura

Cuenta con tres accesos desde el viario público que se señalan en el plano PO.02:

- Acceso 1: a través de la parcela P-10 (vialidad privada común a las parcelas P-6, P-7 y P-8), que permite la conexión a lo largo de toda la fachada este.
- Acceso 2: desde la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620) a través de una servidumbre de paso que afecta a las parcelas P-1 y P-4.b., que permite el acceso a la fachada oeste.
- Acceso 3 (+225,00): acceso directo desde el vial interior del área, a la zona de aparcamientos situada entre la parcela P-6 y el viario público.

4.6.- Parcela mínima

La parcela P-7 podrá ser subdividida mediante su lotización, estableciéndose una parcela mínima de 2.000 m².

Para posibilitar la subdivisión será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle en el que se defina la parcelación propuesta y la ubicación de los accesos rodados a las diferentes subparcelas resultantes.

5.- **Condiciones de dominio y uso**

Se permitirán las actividades reguladas en el art. 12 de las presente Normas Urbanísticas, "condiciones generales de uso" y de forma subsidiaria lo recogido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Arrasate-Mondragón.

6.- **Condiciones de urbanización**

6.1.- Compromisos de urbanización

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela



industrial libre de edificación y su mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad, conjuntamente con la parte proporcional de su participación en la parcela P-10.

6.2.- Aparcamientos

Se establece la obligatoriedad de crear como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² ocupados por la edificación, que se dispondrán dentro de la parcela P-7.

7.- Condiciones de gestión

La parcela P-7 constituye una actuación de dotación, a pesar de lo cual ya ha cumplido con todas las obras de urbanización previstas a su cargo y no tiene cargas pendientes.

Servidumbres a su favor:

- Servidumbre de paso rodado y peatonal a través del vial interior de las parcelas P-1 y P-4.b que discurre por su lado Oeste en paralelo a la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). La servidumbre sobre la parcela P-1 corresponde a una servidumbre de acceso rodado desde la carretera a Aretxabaleta con una longitud de 16,1 m. y una anchura media de 7 m y una servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m. La servidumbre sobre la parcela P-4.b corresponde a una servidumbre de acceso rodado desde la carretera a Aretxabaleta con una longitud de 61,9 m. y una anchura media de 7 m y una servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m.

Servidumbres en contra:

- Servidumbre general de paso de instalaciones al servicio del ámbito a través de la parcela privada no edificable.
- Servidumbre particular de paso a favor de las parcelas P-8 y P-9, a través del vial interior de la parcela que discurre por su lado Oeste en paralelo a la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). Servidumbre de acceso rodado con una longitud de 43,97 m. y una anchura media de 2 m. Servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m.
- Servidumbre particular de paso rodado y peatonal, a lo largo del fragmento Este de la parcela P-7 para posibilitar la entrada y salida de vehículos y personas con origen y/o destino en las puertas existentes en la fachada Este del edificio de la parcela P-6, con una longitud total de 147,8 m. y una anchura variable entre 15,5 y 5,5 m.
- Servidumbres que pudieran derivarse de la existencia en el interior de la edificación de la parcela P-7 de un transformador que da servicio a otras parcelas.

8.- Gravamen urbanístico

La parcela P-7 está libre de cargas, al haberse ejecutado la totalidad de las cargas de urbanización asignadas a la Actuación Integrada 39.1 de la que formaba parte.



2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA: ARTÍCULO 40

Artículo 40.- Normativa particular parcela P-7

1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO urbano no consolidado
USO actividad económica
SUPERFICIE DE LA PARCELA 11.256,81 m²
EJECUCIÓN actuación aislada

2.- Descripción

2.1.- Características principales y usos existentes

La parcela P-7 constituye una subdivisión de la antigua parcela P-4 en la que se ubicaban las instalaciones de la empresa Fagor Electrodomésticos S.Coop. y de la parcela P-4.a surgida posteriormente como división de aquella. La parcela está dividida en dos fragmentos discontinuos. Como fruto de la actividad industrial desarrollada, la parcela está inventariada por IHOBE como “suelos potencialmente contaminados”.

2.2.- Límites

El fragmento principal de la parcela, que incluye la edificación, linda por el norte con la parcela P-4.b; por el sur con la parcela P-8; por el este, con la parcela P-10 y por el oeste con la parcela P-4.b y con la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620).

El fragmento más pequeño, destinado a aparcamientos, linda por el norte con la parcela P-10; por el sur con la parcela P-6; por el este con el vial público y por el oeste, con la parcela P-6.

3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL Actividad Económica. Industrial mixta
SUPERFICIE DE LA PARCELA 11.256,81 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA 10.300,00 m²
 Edificabilidad materializada 9.782,76 m²
 Edificabilidad pendiente de materializar 517,24 m²

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo PB+3

DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: “Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E.39-Fagor San Andrés”.

URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalIV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9ean egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuten: “Behin betiko onartzea “A.E.39-Fagor San Andrés eremuko P-4.a eta P-4.d partezelak zatitzeko Hiru Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa”.

URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalIV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>

4.2.- Altura máxima

Altura máxima..... 18 m.

Por necesidad de los procesos productivos o de las actividades que vayan a desarrollarse en la parcela, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores (hasta 22 metros) sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.

4.3.- Alineaciones y separaciones a linderos

Las alineaciones máximas o área de movimiento de la edificación están definidas en el plano PO.02 "Alineaciones y rasantes".

Con carácter general se establece un retiro mínimo al límite de parcela de 5,00 metros.

En caso de nueva edificación o sustitución de las edificaciones existentes, las alineaciones deberán mantener un retiro mínimo de 10 m. respecto al dominio público hidráulico. De la misma forma, se deberán retirar 18 metros desde la línea blanca de la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620) y 25 metros desde el vial-variante GI-627.

4.4.- Suelos potencialmente contaminados

A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y con el Decreto 209/2019 que desarrolla dicha ley.

4.5.- Cota de embocadura

Cuenta con tres accesos desde el viario público que se señalan en el plano PO.02:

- Acceso 1: a través de la parcela P-10 (vialidad privada común a las parcelas P-6, P-7 y P-8), que permite la conexión a lo largo de toda la fachada este.
- Acceso 2: desde la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620) a través de una servidumbre de paso que afecta a las parcelas P-1 y P-4.b., que permite el acceso a la fachada oeste.
- Acceso 3 (+225,00): acceso directo desde el vial interior del área, a la zona de aparcamientos situada entre la parcela P-6 y el viario público.

4.6.- Parcela mínima

La parcela P-7 deberá ser objeto de división en propiedad horizontal, para dar cabida a actividades independientes en el seno de la misma.

5.- **Condiciones de dominio y uso**

Se permitirán las actividades reguladas en el art. 12 "condiciones generales de uso" de las Normas Urbanísticas del PEOU para la división de las parcelas P-4.a y P-4.d del A.E. 39 "Fagor San Andrés" y de forma subsidiaria lo recogido en las Normas Urbanísticas del PGOU de Arrasate-Mondragón.

Se autoriza expresamente el uso de comedor de empresa, aunque no esté vinculado a las actividades económicas que desarrollen su actividad en la parcela.

Se establece como uso tolerado el uso de industria pesada y ligera, compatible con el resto de actividades existentes en la parcela.



6.- Condiciones de urbanización

6.1.- Compromisos de urbanización

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela industrial libre de edificación y su mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad, conjuntamente con la parte proporcional de su participación en la parcela P-10.

6.2.- Aparcamientos

Se establece la obligatoriedad de crear como mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en total, que se dispondrán dentro de la parcela P-7.

7.- Condiciones de gestión

Actuación directa, tras la aprobación de la presente Modificación del PEOU.

Servidumbres a su favor:

- Servidumbre de paso rodado y peatonal a través del vial interior de las parcelas P-1 y P-4.b que discurre por su lado Oeste en paralelo a la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). La servidumbre sobre la parcela P-1 corresponde a una servidumbre de acceso rodado desde la carretera a Aretxabaleta con una longitud de 16,1 m. y una anchura media de 5 m y una servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m. La servidumbre sobre la parcela P-4.b corresponde a una servidumbre de acceso rodado desde la carretera a Aretxabaleta con una longitud de 61,9 m. y una anchura media de 5 m y una servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m.

Servidumbres en contra:

- Servidumbre general de paso de instalaciones al servicio del ámbito a través de la parcela privada no edificable.
- Servidumbre particular de paso a favor de las parcelas P-8 y P-9, a través del vial interior de la parcela que discurre por su lado Oeste en paralelo a la carretera a Aretxabaleta (antigua GI-2620). Servidumbre de acceso rodado con una longitud de 43,97 m. y una anchura media de 7 m. Servidumbre peatonal a través de la acera contigua con una anchura media de 2 m.
- Servidumbre particular de paso rodado y peatonal, a lo largo del fragmento Este de la parcela P-7 para posibilitar la entrada y salida de vehículos y personas con origen y/o destino en las puertas existentes en la fachada Este del edificio de la parcela P-6, con una longitud total de 147,8 m. y una anchura variable entre 15,5 y 5,5 m.
- Servidumbres que pudieran derivarse de la existencia en el interior de la edificación de la parcela P-7 de un transformador que da servicio a otras parcelas.

8.- Gravamen urbanístico

La parcela P-7 está libre de cargas, al haberse ejecutado la totalidad de las cargas de urbanización asignadas a la Actuación Integrada 39.1 de la que formaba parte.





mayo 2026 maiatza

Por parte del Equipo Redactor

Marco Seguro
Geógrafo urbanista

Larraitx Sasiain
Arquitecta



DILIGENCIA: El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 9 de junio de 2026, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo: "Aprobación definitiva de 1ª modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana para la división de las parcelas P-4a y P-4d del AE39-Fagor San Andrés".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>



EGINBIDEA: Udaleko Osoko Bilkurak, 2026ko ekainaren 9an egindako bilkuran, besteak beste, erabaki hau hartu zuen: "Behin betiko onartzea "AE39-Fagor San Andrés eremuko P-4a eta P-4d partezelak zatitzeko Hiru Antolamenduko Plan Beregiaren 1. Aldaketa".
URL: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus/PortalV/r/0/55/AAA1P42XM.gili>