

13 - GARAIA

1. OBJETIVOS:

- 1 Constitución de una zona especial que fomente la investigación tecnológica, incluidos los usos complementarios que sean necesarios.
- 2 Unir el ámbito con la estructura urbana de forma adecuada.
- 3 Creación de una nueva vía que conecte las carreteras GI 2620 y GI 3551.
- 4 Construcción de una glorieta que conecte los ámbitos de Garaia, Mendibarren y Gautxori con Uribarri etorbidea.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbanizable
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	440.499 m ²
USO GLOBAL:	Actividad económica
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - El tramo de prolongación entre la alameda peatonal Gernika y el barrio de Gesalibar.
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	247.550 m ² (c).
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	197.550 m ² (c).
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	100.687 m ² (p) (art. 36)
PATRIMONIO A PROTEGER:	No existe.
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Consolidadas: 80 Nuevas: 72 (70 + 2 RBD)
PROGRAMA:	En ejecución

3. ORDENACIÓN INCORPORADA:

Este PGOU incorpora la modificación puntual del plan parcial del ámbito AE 18.- GARAIA, aprobado con carácter definitivo el 23 de julio de 2013 por el Pleno Municipal.

4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Incorporada (A4)
ZONA DE ACTUACIÓN:	El propio ámbito
TIPO DE ACTUACIÓN:	Sistema de concertación (K4)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	
- Equipamiento	50.000 m ² (c).
- Espacios libres y zonas verdes.....	139.670 m ² (l)
- Deberá construirse la glorieta que conecte con Uribarri etorbidea.	
- Deberá construirse la nueva vía que conecte las carreteras GI 2620 y GI 3551.	

RÉGIMEN DE USOS:

- Uso característico: Actividad de los parques tecnológicos (art. 83)
- El resto, de acuerdo con el plan especial aprobado

EDIFICABILIDAD PONDERADA: Lo especifica el plan especial aprobado

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN: De acuerdo con el plan parcial aprobado

UNIDAD DE EJECUCIÓN: SI

OTROS:

1. El plan incorporado especifica si los edificios actuales son conforme a la ordenación.
2. La glorieta que se conecte con Uribarri etorbidea tendrá carácter de sistema local.
3. La nueva vía que conecte las carreteras GI 2620 y GI 3551 tendrá carácter de sistema local.
4. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada, el cuadro recogido en el art. 36 es vinculante.

5. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

- 1 Según el “*inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes*” elaborado por el IHOB, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).
- 2 El ámbito se incorpora en el polígono de actividades denominado Ugarran Ezkerraldea (10.-IBARRETA, 13.- GARAIA y 14.-MENDIBARREN), en el que pueden destinarse 12.000 m²(c) para usos comerciales.
- 3 La antena de telecomunicaciones sita en el edificio de ubicado en Goiru kalea 1 está fuera de ordenación según el art. 82 de las normas urbanísticas.