

14 - MENDIBARREN

1. OBJETIVOS:

- 1 Consolidación del edificio industrial, además de aprobar la continuación del edificio principal en su estado actual, posibilitando su ampliación.
- 2 Derribo inadecuado de varios cuerpos no válidos.
- 3 También la consolidación de los caseríos que no son obstáculo para una adecuada ordenación.
- 4 Recuperación de un tramo de la orilla del río de forma ecológica.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	30.298 m ²
USO GLOBAL:	Actividad económica
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - Tramo del río Aramaio - Tramo de carretera GI 2620 - Tramo de Uribarri etorbidea
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	11.000 m ² (s).
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	10.715 m ² (s).
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	8.158 m ² (p) (art. 36)
PATRIMONIO A PROTEGER:	No existe.
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Total: 7
PROGRAMA:	1º cuatrienio

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO:	No consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Remitida (A5)
ZONA DE ACTUACIÓN:	Junto con el ámbito de Gautxori
TIPO DE ACTUACIÓN:	Sistema de concertación (K4)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	Además de las exigidas por la ley. - Deberá obtenerse un paseo en la orilla del río.
RÉGIMEN DE USOS:	- Uso característico: Actividad industrial tamaño grande (art. 88) - Por lo demás, de acuerdo con el plan especial que se redacte
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	Será especificado por el plan especial que se redacte
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:	De acuerdo con el régimen del plan especial que se redacte
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	SI
OTROS:	1. Queda fuera de ordenación el antiguo caserío Mendiazpi. 2. Por lo demás, el plan especial que se redacte especificará si los edificios actuales son compatibles con la ordenación. 3. Se reconocen algunos derechos de edificabilidad a favor de los propietarios del caserío Mendigain, en concepto de cesión de terrenos realizada en su día al ampliarse la antigua carretera GI 2620. 4. Se adoptará alguna medida para ayudar a disminuir el ruido generado por el tráfico pesado que circula por la variante oeste. 5. La adecuación de la orilla del río tendrá carácter de sistema local. 6. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada, el cuadro recogido en el art. 36 es vinculante.

4. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

- 1 De conformidad con el *"plan territorial sectorial de ordenación de ríos y arroyos"*, el retiro con respecto al río Aramaio será de 12 metros, quedando bajo la autorización de la Agencia del Agua cualquier intervención que se vaya a realizar en dicha distancia.
- 2 Según el *"inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes"* elaborado por el IHOBE, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).
- 3 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.