

FASE II. PREAVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GETXO

FII.3. DOCUMENTO RELATIVO A LA OFERTA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

FII.3.1. OBJETO Y ALCANCE DE ESTE DOCUMENTO

En este documento se va a indicar la cuantía que se propone para establecer la oferta de suelo precisa para acoger las actividades económicas en la revisión del plan general de Getxo, de acuerdo con lo definido al efecto por el plan territorial parcial del Bilbao Metropolitano.

FII.3.2. CUANTIFICACION DE LA OFERTA DE SUELO PARA ACOGER ACTIVIDADES ECONOMICAS

La oferta de suelo para actividades económicas que ha de establecer la revisión del plan general de Getxo está definida en la normativa del plan territorial parcial del Bilbao Metropolitano con el establecimiento de unas cuantías de desarrollo mínimo de 9 hectáreas y un máximo de 12, para el plazo temporal de 8 años del plan general.

El plan territorial parcial del Bilbao Metropolitano indica la creación de un "polígono mixto" para acoger las actividades económicas en Getxo, el cual se plantea como una intervención de suelo público para actividades económicas en Martiturri y supone su concreción como una área mixta residencial y de actividades económicas.

La concreción establecida por el PTP en relación con el concepto de "polígono mixto" conlleva la necesidad de establecer como actividades económicas aquellas que disponen de una mayor compatibilidad con el uso residencial y en ese sentido, las actividades económicas que deberían ser admitidas en dicho "polígono mixto" son actividades relativas a usos terciarios con una preponderancia de los usos relacionados con actividades profesionales científicas y técnicas y en especial, las de investigación y desarrollo y la de servicios profesionales a empresas, pudiéndose autorizar únicamente aquellas actividades industriales de transformación seleccionadas por su alto valor añadido y sus características de sostenibilidad ambiental y escasa generación de materias primas y de acabado.

En principio se estima preciso indicar, de manera orientativa, cual podría ser la cuantía de la edificabilidad urbanística que la ordenación estructural del futuro sector de actividades económicas, debería establecer para cada uno de los dos grandes grupos de usos, residencial y actividades económicas.

La cuantía de esta edificabilidad respecto a la total del futuro sector de actividades económicas se estima correcto plantearla de forma flexible, entre un mínimo de un 20% y un máximo de un 40%, sin que se establezca fracciones de la superficie de la zona del "polígono mixto" que se deba destinar a albergar los edificios soporte del grupo de usos residenciales o de actividades económicas, en cualquier caso, este aspecto deberá ser desarrollado por el plan de ordenación pormenorizada.

Se estima que el coeficiente de edificabilidad del "polígono mixto", debe ser medio-alto con un valor entre 0,6 y 0,8 m² construidos sobre rasante por cada metro cuadrado de suelo, al objeto de definir un modelo de "polígono mixto" de carácter más denso y urbano que los de la primera generación de parques tecnológicos.

Bilbao, Octubre de 2013
EL ARQUITECTO

Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta