

**A.10.1. MATSARIA****A.10.1. MATSARIA**Superficie: 59.355 m²**I. Criterios y Objetivos de Ordenación**

Matsaria I es un barrio eminentemente industrial que se asienta sobre la estrecha vaguada del mismo nombre y en la que los edificios acomodan su tipología a las difíciles condiciones orográficas derivadas de las fuertes pendientes de las laderas que la conforman.

El estado actual que presentan tanto las edificaciones (excepto la recientemente construida como sustitución de "Orbea", al inicio del barrio), como la urbanización, resultan deficitarios por lo que este Proyecto propone, como criterio general, una operación urbana de reforma interior que dignifique el polígono industrial, mejorando las condiciones de accesibilidad así como las calidades de urbanización y edificación.

En atención a las características de centralidad y proximidad al centro urbano, condiciones que se verán mejoradas con la propuesta de ejecución de la variante ferroviaria, y a las limitaciones orográficas de la propia zona, se plantea como objetivo para este ámbito la creación de una edificación capaz de acoger actividades productivas de alto valor añadido, que no requieran grandes consumos de suelo. Se plantea en definitiva, la creación de un polo tecnológico que permita concentrar las nuevas "actividades limpias" que se pretenden potenciar desde el Plan Estratégico.

En la zona alta de Matsaria se propone una zona de nueva creación destinada a usos industriales que se asienta sobre la vaguada formada por la regata del mismo nombre.

En esta zona ya existen algunos asentamientos de carácter industrial que se integrarán en la ordenación propuesta.

El criterio y objetivo básico de intervención para este ámbito es la creación de suelo industrial para poder acoger el traslado de industrias o empresas mal situadas en el área urbana, aprovechando para ello la buena situación del barrio respecto del sistema de comunicaciones, concretamente respecto de la Variante.

De este Ámbito se excluye la Actuación Integrada, AI 207 01 Matsaria, cuyas determinaciones se recogen en su correspondiente ficha urbanística.

Para ello concretamente se prevé:

* Integrar el barrio en el ámbito urbano, propuesta que viene facilitada por el desvío y soterramiento del ferrocarril, eliminando la barrera física que actualmente son las vías del ferrocarril.

* Construir un nuevo enlace con la variante en la parte Norte del barrio que sirva de acceso tanto a este barrio, como al ámbito urbano central residencial.

* Desarrollar, con un Plan Especial de Reforma Interior, la nueva propuesta de ordenación que concrete los objetivos generales de mejora de la urbanización y de la edificación actualmente existente.

II. Régimen Urbanístico General

Calificación Global:

Según Plano V "Calificación Global" O-CG-01, de Ordenación (Tomo I).

Condiciones Particulares de la Edificación:

Deberán ajustarse las edificaciones existentes en caso de sustitución a las alineaciones y rasantes definidas en los planos XII O-AL-AO-1 y O-AL-AO-2A de "Alineaciones y Rasantes. Ámbitos de Ordenanza", así como a la Normativa Urbanística general, teniendo en cuenta las disposiciones de la LVSU 2/2006.

Condiciones Particulares de Uso:

El uso característico del ámbito es el Uso productivo: Artículo 8.3.09. - Uso productivo (Uso 8) del documento de Normas Urbanísticas.

III. Ordenación Pormenorizada

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Ámbito se ajustarán, a lo establecido en el Plano VII "Calificación Pormenorizada" O-CP-01, de Ordenación (Tomo I).

Se incluye en este Ámbito un Área de Planeamiento Incorporado, cuya ordenación pormenorizada se deberá ajustar al correspondiente planeamiento de desarrollo:

API 05 PLAN PARCIAL MATSARIBARREN
De 59.355 m² de superficie

Planeamiento:

* El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el día 13 de enero de 2004, acordó otorgar la aprobación definitiva al Plan Parcial del Sector 3 Matsari-Barren, publicado en el BOG nº 62 de fecha 1 de abril de 2004.

* Con fecha 7 de noviembre de 2006, el Diputado Foral del Departamento para la Ordenación y Promoción Territorial, acordó otorgar la aprobación definitiva a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Eibar para la ampliación del Sector SAPUI 3 Matsaribarren según Plan Parcial Modificado, publicado en el BOG nº 235 de fecha 13 de diciembre de 2006.