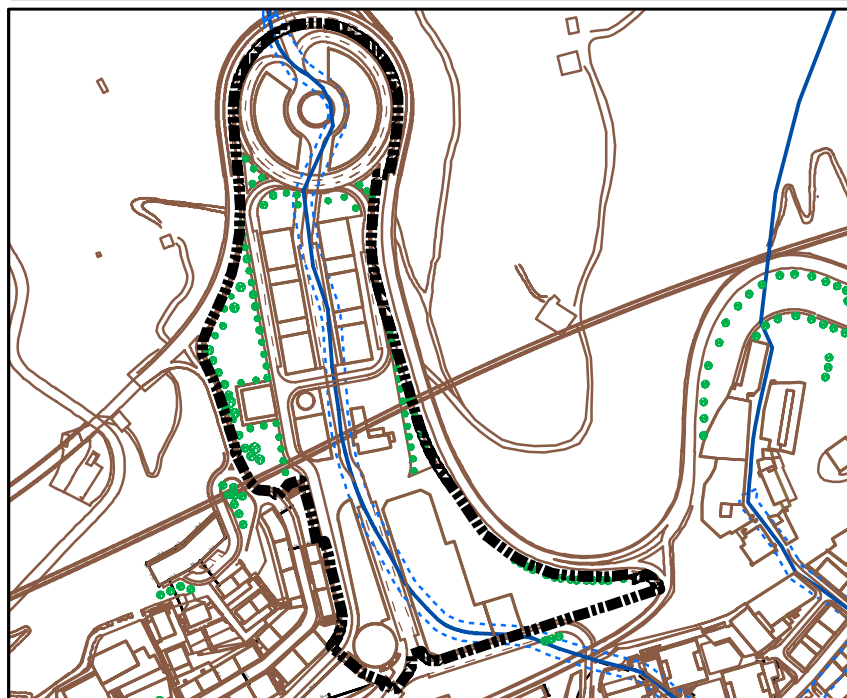


<b>OBJETIVOS</b>				
Se trata de regenerar el barrio de Matsaria, situado entre la Variante y el actual trazado del ferrocarril, dotando al barrio de unas condiciones urbanas equivalentes a las de la zona central de la ciudad, con el fin de posibilitar la implantación de actividades de alto valor añadido que no requieran movimientos de vehículos pesados ni ocupación masiva de suelo. Para ello se eliminarán la totalidad de las edificaciones existentes dentro del ámbito del Plan Especial, desarrollando una nueva ordenación que reconsidere el trazado y dimensiones de la propia calle, la generación de espacios libres de uso público y la implantación de dotaciones de servicios de carácter urbano. Dentro de la nueva ordenación se permitirá el desarrollo de edificaciones de carácter residencial que sirvan para el realojo de las viviendas existentes y como elemento de transición entre las edificaciones residenciales de Jardinetza Kalea y las destinadas a actividad económica en Matsaria Kalea.				
<b>USO CARACTERISTICO</b>				
Actividad Económica				
<b>SUPERFICIE DEL AMBITO (m<sup>2</sup>s)</b>	48,375			
<b>SUPERFICIE NETA (m<sup>2</sup>s)</b>	27,109	A.T.	1.90	
<b>DOTACIONES PUBLICAS (m<sup>2</sup>s)</b>	21,266			
<b>CONDICIONES URBANISTICAS</b>				
			<b>Usos Pormenorizados</b>	
<b>USO LUCRATIVO</b>	<b>EDIF. (m<sup>2</sup>c)</b>	<b>COEF. POND.</b>	<b>Ap. Homog. (m<sup>2</sup>c Uso carac.)</b>	<b>Nº Viv.</b>
Vivienda Libre	3,200	2.33	7,454	32
Vivienda Protegida (VPO)	0	0.00	0	0
Terciario y Usos Compatibles	0	0.00	0	0
Garaje	9,894	0.47	4,612	
Actividades Económicas	39,469	1.00	39,469	
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>	<b>52,563</b>		<b>51,535</b>	<b>32</b>
Vialidad	32,096			
Zona Verde / Talud	5,888			
Equipamiento	0			
<b>TOTAL CESIONES</b>	<b>37,984</b>			



<b>CONDICIONES DE DESARROLLO</b>	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN ESPECIAL
SISTEMA DE ACTUACION	COOPERACION
	CUATRIENIO 2º
<b>CARGAS DE URBANIZACION</b>	
Deberá asumir el coste del realojo y traslado de todas las viviendas y actividades existentes, así como el derribo de las edificaciones que resulten incompatibles con la nueva ordenación. El Plan Especial concretará las obras de urbanización entre las que se incluirán la ejecución del vial de Matsaria Kalea, la conexión con la Variante, la prolongación de Ibargain Kalea, y la ejecución de todo el Sistema de Espacios Libres y Red Vial Local. Antes de la redacción del Proyecto de Urbanización, se deberá realizar el estudio de investigación y caracterización de la calidad del suelo con el fin de detectar la contaminación y los posibles medios de recuperación del mismo, de forma que antes de la aprobación de los señalados Proyectos se garantice que no existen riesgos asociados a dicha contaminación.	
<b>OBSERVACIONES</b>	
Se cederá para uso y dominio público toda la superficie no ocupada por la edificación. El Plan Especial delimitará las Unidades de Ejecución que se consideren oportunas. No obstante, deberá garantizarse la ejecución de la vialidad interior y la comunicación con los viales externos, así como el desarrollo y ejecución de las zonas destinadas a Espacios Libres y Equipamientos, con independencia de las Unidades que se delimiten. Se deberán adoptar las medidas oportunas para corregir los efectos producidos por el ruido. Los retiros mínimos de la edificación y de la urbanización al cauce próximo al ámbito serán: Retiro Edificación = 10 m. Retiro Urbanización = 2 m. La línea establecida de retiro se ajustará a la señalada salvo que en el PERI se justifique la necesidad y conveniencia de que la nueva edificación se aproxime a la de la alineación preexistente. Los sótanos respetarán el retiro de 5 m al cauce.	
<b>PARAMETROS DE LA ORDENACION</b>	
Perfil	A DEFINIR POR P.E.
Nº Plantas Bajo Rasante	A DEFINIR POR P.E.
Nº Plantas Sobre Rasante	A DEFINIR POR P.E.
<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>USO</b>
Bajo Rasante	Garaje
	<b>TOTAL BAJO RASANTE</b>
Sobre Rasante	Garaje
	Terciario y Usos Compatibles
	Residencial
	Equipamiento
	Actividades Económicas
	<b>TOTAL SOBRE RASANTE</b>



ACTUACIÓN INTEGRADA A.I. 207 MATSARIA

