



1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

- OBJETIVOS**
 Saneamiento y regeneración del conjunto heterogeneo formado por las edificaciones existentes a lo largo de la Avda. Iparralde, junto a las instalaciones industriales de "Recondo", dado que las mismas presentan un caracter caracter periferico y marginal no adecuado al significado que tiene el entorno como punto de acceso al centro urbano.
- CRITERIOS DE ORDENACION**
- La nueva ordenacion se apoyara en la Avda. Iparralde, definiendo un frente urbano acorde con su localizacion en esta Avenida.
 - Creacion de un espacio libre trasero a la Avda. Iparralde y abierto al actual enlace con la variante de la carretera N-1, que habra de resolver la diferencia de rasante existente con el citado viario.
 - Potenciar desde la ordenacion los puntos extremos del conjunto edificado desde su condicion de esquinas significativas.
 - La nueva ordenacion debera recoger los estudios previos de ordenacion viaria del ambito 4.2.05: SANTIAGO URTIZBEREA.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION

Las condiciones señaladas se reflejan en el esquema de ordenacion segun la siguiente numeracion:

(1)- Area de desarrollo residencial, apoyada en la Avda. Iparralde, teniendo en cuenta los criterios de ordenacion de los "Estudios Previos de Ordenacion" que deberan de redactarse de forma conjunta para los ambitos 4.2.01: IPARRALDE-KOSTORBE; 4.2.02: SANTIAGO ZUBIA; 4.2.03: IPARRALDE-GAL y 4.2.04: RECONDO-IPARRALDE.

(2)- Alineaciones maximas de la edificación definidas por la edificación existente en el frente de la Avda. Iparralde, a 16 m. del eje viario en el frente de la carretera de enlace con la variante y a 24 m. del limite maximo del bordillo en el frente norte.

2.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

CALIFICACION GLOBAL:
 Zona de uso RESIDENCIAL (R) Superficie: 6.257 m2s
 Aprovechamiento edificatorio: 8.624 m2c
 N maximo de viviendas: 81

ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO:
 Area de reparto: ARDE 4.2.04
 Aprovechamiento Tipo: 1,522 m2 uto/m2s (RV)

CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCION:
 Clasificacion del suelo: URBANO
 Planeamiento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 Programacion: PRIMER ANO

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACION:
TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION:
 Edificacion residencial con alineacion a vial (RV)
 Edificacion residencial colectivo en bloque (RB)

CONDICIONES PARTICULARES DE USO:
 Teniendo en cuenta la diferencia de rasantes existente entre el interior de la manzana y los viales circundantes, se permite un uso de aparcamiento en planta baja y semisotano.
 Se limita el uso comercial con una superficie maxima construida de 700 m2. que se localizara en planta baja de los puntos singulares.
 Asimismo el planeamiento que desarrolle el presente ambito debera ajustarse a las condiciones establecidas en el articulo 57 de la "Norma Foral de Carreteras y Caminos de Guipuzkoa" relativas a la regulacion de distancias de las construcciones a las carreteras y caminos propiedad de la Diputacion.

PARAMETROS DE LA FORMA DE LA EDIFICACION:

Perfil basico: A la Avda. Iparralde: PB+2+A
 Podra superarse este perfil basico en puntos singulares de la ordenacion.

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTION:

Actuacion Sistemática:
 El planeamiento pormenorizado delimitara la "Unidad" o "Unidades de Ejeucion" necesarias para el desarrollo y ejeucion del presente ambito de intervencion urbanistica.

4.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1965:
 Poligono: 45.3
 Calificacion: PLAN PARCIAL
 Edificabilidad: 5,49 m3/m2.

5.- OBSERVACIONES

El Plan General de 1965 recogia dentro de su calificacion un Plan Parcial cuya aprobacion definitiva fue denegada por la C.P.U el 4 de julio de 1973.
 Recientemente, se ha redactado el "Plan Especial de Reforma Interior de la zona Recondo-Avda. Iparralde", que ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno del 27 de julio de 1994, paralizandose su tramitacion hasta la aprobacion de los "Estudios de Ordenacion" que deberan redactarse de forma conjunta para los ambitos 4.2.01; 4.2.02; 4.2.03 y 4.2.04.

 **AMBITO DE LA MODIFICACION**

PROMUEVEN:	1.-CLAFI S.A.	2.-FAMILIA POLO
3.-D. ENRIQUE TRIAS CARRERAS	4.-D. JOSEBA-IMANOL ELOSUA	5.-ELOSUA-BASTERRECHEA Y OTROS
ARQUITECTO: ALBERTO POMBO RECONDO	ARQUITECTO COLABORADOR: JOSE E. URIBE AZAOLA	ABOGADA: MONICA ZARATE AGUIRRE

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 ZONA RECONDO-AVD. IPARRALDE

1-5

DETERMINACIONES
 DEL PLANEAMINETO
 PLAN GENERAL

E 1:1.000
 IRUN ABRIL 2008