



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 senaladas 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 edificacion definidas por la edificacion 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 Ejecucion" necesarias para el desarrollo y ejecucion del presente ambito de intervencion urbanística.

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 recoga 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, paralizando 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: RECONDO - IPARRALDE

DETERMINACIONES DEL P.E.R.I 1999

Superficie y Dominio del Suelo	Superficie (m2)	%
Dominio Publico	2.352,98	37,60
Dominio Privado	3.904	62,40
Total ambito P.E.R.I.	6.256,98	100

Calificacion y aprovechamiento del suelo

Calificacion	Suelo		Edificacion (m2)	
	Superficie (m2)	%	Ocupacion	Construido
RB.- Residencial en bloque	2.775	44,35	2.775	8.624
RK.- Libre con apr. bajo rasante	1.129	18,04		
LP.- Libre publico	2.352,98	37,61		
Total P.E.R.I.	6.256,98	100	2.775	8.624

Parcelas

Parcela	Superficie (m2)	Ocupacion (m2)	A s/rasante (m2)	A b/rasante (m2)
1	2.354	1.680	5.200	2.354
2	811	399	1.791	811
3	739	696	1.633	739
Total	3.904	2.775	8.624	3.904

 AMBITO DE LA MODIFICACION
 AMBITO DEL P.E.R.I DE 1999

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

DETERMINACIONES
DEL PLANEAMINETO
P.E.R.I 1999

I-6

E 1:1.000

IRUN ABRIL 2008