

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS:

Ordenación del intersticio urbano situado entre los barrios de San Miguel y Anaka, mediante un programa de actuación pública que permita la creación de un parque de viviendas de precio tasado.

Se propone la conexión de los barrios de Anaka y San Miguel mediante una estructura residencial de ensanche que enlace sus trazados y englobe el equipamiento necesario, no sólo para esta actuación, sino para suplir los déficits existentes en estos barrios.

CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- La futura ordenación actuará como cosido del tejido urbano existente, enlazando con la estructura viaria del barrio de San Miguel.
- El futuro planeamiento de desarrollo habrá de garantizar la creación de un eje de ordenación y conexión entre Anaka y San Miguel alternativo a la calle Anaka y a la Avenida de Letxumborro.
- Definición de un espacio libre ajardinado apoyado sobre la calle Donostia y una dotación a definir por el Plan Especial como complemento a los equipamientos que se ordenan a lo largo de la calle Donostia.
- Formalización de un paseo peatonal apoyado sobre la calle Donostia que relacionará los equipamientos tanto existentes (Colegio Lekaenea), como propuestos (parque, dotación sin definir).
- Consolidación de la empresa Sancheski con las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento, y en la medida de lo posible integrándose en la futura ordenación. En caso que la empresa plantease un posible traslado de las actuales instalaciones, será el planeamiento pormenorizado el que estudie la no consolidación de las mismas y en su caso una nueva ordenación residencial que sustituya la mencionada zona industrial.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

Las condiciones señaladas se reflejan en el esquema de ordenación según la siguiente numeración:

- (1)- Área de desarrollo residencial cuya ordenación deberá tener en cuenta la estructura viaria del barrio de San Miguel y recogerá los equipamientos necesarios tanto para la nueva actuación como para suplir los déficits del mencionado barrio.

La ordenación estudiará la posible adecuación de la edificación existente a los nuevos usos planteados, tratando de consolidar la edificación residencial, en la medida que ello pudiera ser compatible con la nueva ordenación.
- (2)- Zona de espacios libres y parque público situada junto a la calle Donostia, con una extensión mínima de 12.000 m2.
- (3)- Consolidación del colegio de EGB "Lekaenea"
- (4)- Zona de equipamiento público de carácter local en el área definida por la c/.Donostia y la c/.Lepanto.
- (5)- Paseo peatonal arbolado a lo largo de la calle Donostia, como elemento de enlace de los diferentes equipamientos y con una sección mínima de 12 metros.
- (6)- Eje de ordenación definido como prolongación del primer tramo de la calle Blas de Lezo

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CALIFICACIÓN GLOBAL:

Zona de uso RESIDENCIAL (R)	Superficie: 138.515 m²s
Aprovechamiento edificatorio:	116.000 m²c
Nº máximo de viviendas:	1.100 m²c

ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

Área de Reparto: **ARDE 3.1.01**
 Aprovechamiento Tipo: **1,039 m² utc/m²s (PT)**

CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN:

Clasificación del suelo: **URBANO**
 Planeamiento de Desarrollo: **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**
 Programación: **TERCER - CUARTO AÑO**

3.-DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN:

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

Edificación Residencial con alineación a vial (RV)
 Edificación Residencial colectiva en bloque (RB)
 Edificación Residencial colectiva en parcela (RP)

CONDICIONES PARTICULARES DE USO:

De acuerdo con los criterios de distribución de Viviendas sujetas a Protección Pública definidos en el presente Plan General en aplicación de lo establecido por la ley 17/1.994, de “Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión”, **deberá destinarse el 100% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.**

En el caso del traslado de la empresa Sancheski, y para facilitar el mismo, se reducirá el porcentaje del aprovechamiento edificatorio destinado a la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública, que no será inferior al 75%.

Igualmente se limita el uso comercial a los puntos singulares de la ordenación.

Asimismo el planeamiento que desarrolle el presente ámbito deberá ajustarse a las

condiciones establecidas en el artículo 57 de la “Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa” relativas a la regulación de distancias a las carreteras y caminos propiedad de la Diputación.

PARÁMETROS DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN:

El planeamiento pormenorizado establecerá el perfil máximo de la ordenación considerándose un perfil básico de PB+3+Ático o bajo cubierta, que podrá superarse en determinadas zonas siempre y cuando se justifique su adecuación a la normativa de Servidumbres Aereas.

CONDICIONES PARTICULARES DE GESTIÓN:

Actuación Sistemática.

El planeamiento pormenorizado delimitará la “Unidad” o “Unidades de Ejecución” necesarias para el desarrollo y ejecución del ámbito. En el caso de consolidación de las instalaciones de la empresa Sancheski, se delimitará una “Unidad de Ejecución “ independiente del área residencial que permita el correcto funcionamiento de la empresa.

4.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE 1.965:

Polígono: 16
 Calificación: **PLAN PARCIAL**
 Edificabilidad: 3,53 m³/m²

PLANEAMIENTO DESARROLLADO:

Tipo de Planeamiento: **PLAN PARCIAL**
 Fecha de aprobación: 4-10-1974
 Calificación Global: **INDUSTRIAL-RESIDENCIAL**
 Aprovechamiento: 4 m³/m²- 594 viv
 Plazos de ejecución: 6 años

OTROS PROYECTOS:

Proyecto de Urbanización: Fecha de aprobación: 7-12-1975

5.- OBSERVACIONES

En 1978 el Ayuntamiento de Irun redactó un Proyecto de Reparcelación sin que conste su tramitación

El Plan Parcial de 1974 incorpora el Polígono 13.3, sin modificar el Plan General de 1965.

La zona del ámbito delimitada entre las calles Blas de Lezo, Lepanto y Donostia está afectada por el Plan Parcial del sector Oeste de la c/. Fuenterrabía, aprobado el 24-9-1965, que califica esta zona de reserva escolar.

