



AREA 12:

VAGUADA DE PONTIKA

I. DELIMITACIÓN m²

I.1. Superficie:.....96.522

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo:.....URBANO

II.2. Calificación General: m²

Zona de Uso Residencial: Ensanche.....ZUR/2.....22.186

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta.....ZUR/3.....23.316

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano.....SGCS/2.2.....14.657

S. General de Comunicaciones: Peatonal.....SGCS/2.3.....3.785

S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacios libres.....SGCS/2.4.....2.219

S. Gral de Espacios Libres: Parques y jardines.....SGEL/1.....25.825

S. Gral. Equip. Comunitario: Administrativo Público.....SGEC/1.....2.081

S. General de Equipamiento Comunitario: Docente.....SGEC/3.....1.043

S. General de Equipamiento Comunitario: Cultural.....SGEC/4.....1.410

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Areas de Ordenación Consolidada

Zona de Uso Residencial: Ensanche.....ZUR/2.....AOC

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta.....ZUR/3.....AOC

- Area de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor urbano....SGCS/2.2.....ASGOC

S. General de Comunicaciones: Peatonal.....SGCS/2.3.....ASGOC

S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacios libres.....SGCS/2.4.....ASGOC

S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente.....SGEC/3.....ASGOC

S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Cultural.....SGEC/4.....ASGOC

- Area de Ejecución Directa

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta.....ZUR/3.....AED

Se desarrollará conforme a las determinaciones del Plan Especial de la U.I. 12/03.

- Area de Reforma Interior

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta.....ZUR/3.....ARI

Se redactará un Plan Especial de Reforma Interior y un Proyecto de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada (U.I. 12/02 y U.I. 12/05), el cual deberá coordinarse con la ordenación prevista en la U.I. 09/07.



AREA 12:

VAGUADA DE PONTIKA

- Area de Sistemas Generales de Ejecución Directa
 - S. General de Comunicaciones: Distribuidor urbano.....SGCS/2.2.....ASGED
 - S. Gral. de Equip. Comunitario: Administrativo Público.....SGEC/1.....ASGED
 - S. General de Espacios Libres: Parques y jardines.....SGEL/1.....ASGED
- Se exigen Proyectos de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- Plan Parcial de Pontika.....AD: 17.06.68
- Modificación Plan Parcial de Pontika.....AD: 05.09.82
- Plan Parcial de María de Lezo.....AD: 30.03.60
- Proyecto de Rectificación de Alineaciones de la C/ M^a de Lezo.....AD: 05.05.76
- Plan Especial de Reforma Interior (U.I. 12/01).....AD: 08.02.94
- Plan Especial de Reforma Interior (U.I. 12/03).....AD: 30.03.99
- Plan Especial de Reforma Interior (U.I. 12/14).....AD: 20.05.97
- Proyecto de Urbanización (U.I. 12/03).....AD: 07.04.00
- Proyecto de urbanización (U.I. 12/14).....AD: 26.03.99
- Estudio de Detalle (U.I. 12/05).....AD: 28.10.94
- Estudio de Detalle (U.I. 12/07).....AD: 02.04.93
- Estudio de Detalle (U.I. 12/08).....AD: 02.04.93
- Estudio de Detalle (U.I. 12/09).....AD: 02.04.93
- Estudio de Detalle (U.I. 12/11).....AD: 27.01.95
- Modificación Estudio de Detalle (U.I. 12/07; 12/08; 12/09).....AD: 29.08.97
- Delimitación de Unidades de Actuación (U.I. 12/03).....AD: 26.05.00
- Proyecto de Compensación (U.I. 12/03).....AD: 16.06.00
- Proyecto de Compensación (U.I. 12/14).....AD: 17.05.99

cuyas determinaciones se mantienen, salvo aquéllas que contradigan las establecidas en el presente Plan General.

Es de aplicación la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial".

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Ferroviario correspondiente a la línea Lasarte - Hendaia de Euskotren, para la que se prevé su desdoblamiento o, en su caso, soterramiento. Por tanto, es de aplicación la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.



AREA 12:

VAGUADA DE PONTIKA

II.5. Unidades de Intervención:

El Área, además del ámbito general, contiene las Unidades de Intervención siguientes:

	m ²
<u>U.I. 12/02: C/ M^a de Lezo nº 41</u>	1.912
<u>U.I. 12/03.A: Gecotor/Sabatenea</u>	9.557
<u>U.I. 12/03.B: Gecotor/Sabatenea</u>	19.774
<u>U.I. 12/04: C/ María de Lezo – C/ Madalengoia</u>	1.464
<u>U.I. 12/05: Aitzondo Berri</u>	2.940

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. U.I. 12/02: C/ M^a de Lezo nº 41
Recalificación del régimen urbanístico con desarrollo de una actuación residencial y modificación del trazado de la C/ M^a de Lezo en relación con Pontika y la U.I.12/03: Gecotor / Sabatenea mediante la conformación de una nueva Glorieta en el cruce de las calles María de Lezo/Pontika/Beraun y en coordinación con el paseo de Arramendi.
- ii. U.I. 12/03: Gecotor/Sabatenea
Confirmación de la calificación residencial de los terrenos ocupados por instalaciones fabriles y previsión del parque José Miguel Barandiarán.
- iii. U.I. 12/04: C/ M^a de Lezo – C/ Madalengoia
Resolución de una conexión peatonal con la U.I.12/03: Gecotor/Sabatenea, desde las casas Masti – Berri y Aldapatxo.
- iv. Plaza de la Ermita
Resolución de la conexión con el acceso a Gaztaño y al Parque de Arramendi, conformación de un área peatonal en la zona de la Basílica de la Magdalena.
- v. Frontón de Pontika
Se posibilita la cubrición del frontón.
- vi. U.I. 12/05: Aitzondo Berri
Modificación del régimen urbanístico, con el objetivo de obtener, mediante acuerdo, un elemento del Área Especial de Interés Paisajístico y Cultural de Lau-Haizeta, con la recalificación y definición de un aprovechamiento residencial.



AREA 12:

VAGUADA DE PONTIKA

III.2. Régimen de Edificación:

U.I. 12/02: C/ M^a de Lezo nº 41

Superficie.....1.912 m²

- Alineaciones:.....a establecer en el Plan Especial
- Perfil máximo:.....S/SS/E/4PA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m²(t) construido</u>
Residencial VPO.....	0
Residencial promoción libre.....	2.400
Garaje VPO.....	0
Anejos VPO.....	0
Garaje promoción libre.....	1.085
Anejos promoción libre.....	236
Comercial.....	0
Total.....	3.721

<u>Dotacional</u>	
Superficie dotacional.....	0

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m²(t)k</u>
Residencial VPO.....	0,00
Residencial promoción libre.....	2.400,00
Garaje VPO.....	0,00
Anejos VPO.....	0,00
Garaje promoción libre.....	75,95
Anejos promoción libre.....	21,25
Comercial.....	0,00
Total.....	2.497,20

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto.....AR/UR12
Aprovechamiento medio.....1,31 m²(t)k/m²

U.I. 12/03: Gecotor/Sabatenea

El contemplado en el Plan Especial de Reforma Interior de la U.I. 12/03: Gecotor/Sabatenea y en el Proyecto de Unidades de Actuación.

Cada Unidad de Actuación constituye un Área de Reparto independiente:

U.I. 12/03.B.....AR/UR13

U.I. 12/04: C/ María de Lezo – C/ Madalengoia

No se establece



AREA 12:

VAGUADA DE PONTIKA

U.I. 12/05: Aitzondo Berri

Superficie.....2.940 m²

- Alineaciones:.....a establecer en el Plan Especial
- Perfil máximo:.....S/SS/E/4PA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m²(t) construido</u>
Residencial VPO.....	0
Residencial promoción libre.....	2.160
Garaje VPO.....	0
Anejos VPO.....	0
Garaje promoción libre.....	612
Anejos promoción libre.....	180
Comercial.....	0
Total.....	2.952

Dotacional
Superficie dotacional.....0

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m²(t)k</u>
Residencial VPO.....	0,00
Residencial promoción libre.....	2.160,00
Garaje VPO.....	0,00
Anejos VPO.....	0,00
Garaje promoción libre.....	42,84
Anejos promoción libre.....	16,20
Comercial.....	0,00
Total.....	2.219,04

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto.....AR/UR13
Aprovechamiento medio.....0,75 m²(t)k/m²

III.3. Régimen de Uso:

Se prohíben en todo el Área los locales destinados a:

- a. Talleres de reparación de vehículos y similares.
- b. Guarda de vehículos y similares.
- c. Almacenes con materias o productos combustibles, inflamables, corrosivos, nocivos, etc. que puedan ser lesivos para la Comunidad y sus bienes. (pinturas, similares, etc.)
- d. Talleres en general (elaboración de alimentos, productos industriales, etc.)



AREA 12:

VAGUADA DE PONTIKA

En los edificios en los que no se dispone ascensor y que para su instalación no existe solución técnica que posibilite su implantación en el interior del inmueble, se podrá disponer el mismo, fuera de la alineación del edificio, siempre y cuando no se obstaculicen los tránsitos peatonales exteriores. A esos efectos, el Ayuntamiento concederá la oportuna autorización.

U.I. 12/02: C/ M^a de Lezo nº 41

Residencial y garaje. Se prohíbe el uso comercial en planta baja.

Viviendas	unidades
Viviendas de protección oficial (0%).....	0
Viviendas de promoción libre (100%).....	24
Total.....	24

Uso SS.....Garajes y anejos
Uso E/4PA.....Residencial

U.I. 12/03 Gecotor/Sabatenea:

Mediante la aprobación del PG, es de aplicación la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial".

Se prohíbe el uso Sector Secundario: Industrial.

U.I. 12/05 Aitzondo Berri

Residencial y garaje. Se prohíbe el uso comercial en planta baja.

Viviendas	unidades
Viviendas de protección oficial (0%).....	0
Viviendas de promoción libre (100%).....	18
Total.....	18

Uso S/SS.....Garajes y anejos
Uso E/4PA.....Residencial

III.4. Determinaciones vinculantes:

Trazado y rasantes del viario.
Las contenidas en el Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.



AREA 12:

VAGUADA DE PONTIKA

III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)
Edificable sobre y bajo rasante.....PUR/1Dominio privado, uso privado
Edificable sobre y bajo rasante.....PUR/1Dominio privado con servidumbre
de uso público en porches
Edificable bajo rasante.....PUR/2.....Dominio privado, uso privado
Edificable bajo rasante.....PUR/2.....Dominio privado, servidumbre
de uso público en superficie
No edificable.....PUR/3.....Dominio privado, uso privado
No edificable.....PUR/3.....Dominio privado, servidumbre
de uso público en superficie
- Viario (V)
Distribuidor urbano.....V/2.....Dominio público, uso público
Peatonal.....V/3.....Dominio público, uso público
Garaje bajo espacios libres.....V/4.....Dominio público, uso público
Red ciclista.....V/5.....Dominio público, uso público
- Espacios Libres (EL)
Parques y Jardines.....EL/1Dominio público, uso público
Áreas Peatonales.....EL/2.....Dominio público, uso público
- Cauces Fluviales (CF)
Cauces Fluviales.....CF/1Dominio público, uso público
- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)
Administrativo Público.....PEC/1Dominio público, uso público
Docente.....PEC/3.....Dominio público, uso público
Cultural.....PEC/4.....Dominio público, uso público

IV. EJECUCIÓN:

IV.1. Régimen de actuación urbanística:

U.I. 12/04: C/ M^a de Lezo – C/ Madalengoia....Actuación Aislada en suelo urbano.

IV.2. Sistema de actuación:

U.I. 12/02: C/ M^a de Lezo nº 41.....Compensación
U.I. 12/04: C/ M^a de Lezo – C/ Madalengoia.....Expropiación
U.I. 12/05: Aitzondo Berri.....Compensación



AREA 12:

VAGUADA DE PONTIKA

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

Como criterio general, todas las instalaciones anejas (txabolas) a la principal que no conforman una unidad arquitectónica con ella y que no cumplen las normas zonales se adscriben al régimen de edificios e instalaciones fuera de ordenación.

U.I. 12/02: C/ M^a de Lezo n^o 41.....La edificación existente

U.I. 12/03: Gecotor/Sabatenea.....Los establecidos en el PERI

U.I. 12/05: Aitzondo Berri.....La línea aérea de suministro de energía eléctrica

IV.4. Cesiones obligatorias:

U.I. 12/02: C/ M^a de Lezo n^o 41.....Cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998) y suelo no ocupado por la edificación.

U.I. 12/05: Aitzondo Berri.....Cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998) y suelo no ocupado por la edificación.