



12 AREA:

PONTIKAKO IBARRA

I. MUGAKETA

m²

I.1. Azalera:.....96.522

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena:.....HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra

| | | |
|--|--------------|--------|
| Bizileku Erabilerarako zona: zabalgunea..... | BEZ/2..... | 22.186 |
| Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia..... | BEZ/3..... | 23.316 |
| Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzalea..... | KSO/2.2..... | 14.657 |
| Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoena..... | KSO/2.3..... | 3.785 |
| Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajeak..... | KSO/2.4..... | 2.219 |
| Espazio Libreen Sist. Orok: Parke eta lorategiak..... | ELSO/1..... | 25.825 |
| Ekipamendu Komunit. Sist. Orok.: Administ. Publikoa..... | EKSO/1..... | 2.081 |
| Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza..... | EKSO/3..... | 1.043 |
| Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Kultura..... | EKSO/4..... | 1.410 |

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Antolamendu Finkatuko Areak
 - Bizileku Erabilerarako zona: zabalgunea.....BEZ/2.....AFA
 - Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia.....BEZ/3.....AFA
- Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Area
 - Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzalea...KSO/2.2.....AFSOA
 - Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoena.....KSO/2.3.....AFSOA
 - Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajeak.....KSO/2.4.....AFSOA
 - Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza.....EKSO/3.....AFSOA
 - Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Kultura.....EKSO/4.....AFSOA
- Burutzapen Zuzeneko Area
 - Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia.....BEZ/3.....BZA
 - 12/03 EUren Plan Bereziko zehaztapenen arabera garatuko da.
- Barne Erreformarako Area
 - Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia.....BEZ/3.....ARI
 - Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko duen Barne Erreformako Plan Berezi bat (12/02 EU eta 12/05 EU) idatzi beharko da, 09/07 EUan aurreikusitako antolamenduarekin koordinatu beharko delarik.



12 AREA:

PONTIKAKO IBARRA

- Burutzapen zuzeneko Sistema Orokoretarako Area
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzalea.....KSO/2.2.....BZSOA
Ekipamendu Komunit. Sist. Orok.: Administ. Publikoa.....EKS/1.....BZSOA
Espazio Libreen Sist. Orok: parke eta lorategiak.....ELSO/1.....BZSOA
Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituzten
Urbanizazio Obren Proiektuak exijitzen dira.

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- Pontikako Plan Partziala.....BBO: 68.06.17
- Pontikako Plan Partzialaren aldaketa.....BBO: 82.09.05
- María de Lezoko Plan Partziala.....BBO: 60.03.30
- Mari de Iezo kaleko lerrokadurak aldatzeko proiektua.....BBO: 76.05.05
- Barne Erreformako Plan Berezia (12/01 EU).....BBO: 94.02.08
- Barne Erreformako Plan Berezia (12/03 EU).....BBO: 99.03.30
- Barne Erreformako Plan Berezia (12/14 EU).....BBO: 97.05.20
- Urbanizazio Proiektua (12/03 EU).....BBO: 00.04.07
- Urbanizazio Proiektua (12/14 EU).....BBO: 99.03.26
- Xehapen Azterlana (12/05 EU).....BBO: 94.10.28
- Xehapen Azterlana (12/07 EU).....BBO: 93.04.02
- Xehapen Azterlana (12/08 EU).....BBO: 93.04.02
- Xehapen Azterlana (12/09 EU).....BBO: 93.04.02
- Xehapen Azterlana (12/11 EU).....BBO: 95.01.27
- Xehapen Azterlanaren aldaketa (12/07 EU; 12/08 EU; 12/09 EU)....BBO: 97.08.29
- Jarduketa Unitateen mugatzea (12/03 EU).....BBO: 00.05.26
- Konpentsazio Proiektua (12/03 EU).....BBO: 00.06.16
- Konpentsazio Proiektua (12/14 EU).....BBO: 99.05.17

zehaztapenak mantentzen direlarik, Plan Orokor honetan ezarritakoekin bat ez datozenak salbu.

"Bizitegitarako hiri lurreko hainbat esparru finkatuetan kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzen dituen ordenantza" aplikatu behar da.

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorraren mugakidea da: Trenbidea Euskotrenen Lasarte - Hendaia lineari dagokiona, zeinarentzat bikoizte edota lurperatzea aurreikusita dagoen. Beraz, Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legea aplikatu behar da.



12 AREA:

PONTIKAKO IBARRA

II.5. Esku Hartze Unitateak:

| | |
|---|--------|
| Areak, eremu orokorraz gain, ondoko Esku-Hartze Unitateak barne hartzen ditu: | m^2 |
| <u>12/02 EU: M^a de Lezo 41 zk.</u> | 1.912 |
| <u>12/03.A EU: Gecotor/Sabatenea</u> | 9.557 |
| <u>12/03.B EU: Gecotor/Sabatenea</u> | 19.774 |
| <u>12/04 EU: María de Lezo – Madalengoia</u> | 1.464 |
| <u>12/05 EU: Aitzondo Berri</u> | 2.940 |

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. 12/02 EU: M^a de Lezo 41
Hirigintza-erregimena berriz kalifikatzea eta M^a de Lezo kaletik Pontika eta 12/03 EU: Gecotor/Sabateneako trazatua aldatzea, María de Lezo/Pontika/Beraun kaleen bidegurutzean biribilgune bat eginez, Arramendiko pasealekuarekin koordinatuz.
- ii. 12/03 EU: Gecotor/Sabatenea
Fabrika-instalazioek okupatzen dituzten lurren bizileku-kalifikazioa berresteak, eta Jose Miguel Barandiaran parkea aurreikustea.
- iii. 12/04 EU: M^a de Lezo – Madalengoia
Oinezkoentzako konexio bat egitea 12/03 EU: Gecotor/Sabatenearekin, Masti-Berri eta Aldapatxo etxeetatik.
- iv. Ermitako plaza
Gaztañorako eta Arramendiko Parkerako sarbideen konexioa gauzatzea, Magdalenen Basilikaren inguruan oinezkoentzako area bat gauzatzea.
- v. Pontikako frontoia
Frontoai estali egingo da.
- vi. U.I. 12/05 Aitzondo Berri
Hirigintza-erregimena aldatzea, akordio baten ondorioz Lau Haizetako Paisaia eta Kultur Intereseko Area Bereziko elementu bat lortzeko helburuarekin, bizileku-aprobetxamendu baten birkalifikazio eta definizioarekin.



12 AREA:

PONTIKAKO IBARRA

III.2. Eraikuntza Erregimena:

12/02 EU: M^a de Lezo 41

Azalera.....1.912 m²

- Lerrokadurak:.....Plan Berezian ezarriko da
- Gehienezko perfila:.....S/O/E/4GO

| Hirigintza-aprobetxamendua | m ² (s) eraikia |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Bizilekua (BOE)..... | 0 |
| Bizilekua (sustapen librea)..... | 2.400 |
| Garajea (BOE)..... | 0 |
| Eranskinak (BOE)..... | 0 |
| Garajea (sustapen librea)..... | 1.085 |
| Eranskinak (sustapen librea)..... | 236 |
| Merkataritza..... | 0 |
| Guztira..... | 3.721 |

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera.....0

| Aprobetxamendu homogenotua | m ² (s)k |
|-----------------------------------|---------------------|
| Bizilekua (BOE)..... | 0,00 |
| Bizilekua (sustapen librea)..... | 2.400,00 |
| Garajea (BOE)..... | 0,00 |
| Eranskinak (BOE)..... | 0,00 |
| Garajea (sustapen librea)..... | 75,95 |
| Eranskinak (sustapen librea)..... | 21,25 |
| Merkataritza..... | 0,00 |
| Guztira..... | 2.497,20 |

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da.....AR/UR12
Ereduzko aprobetxamendua.....1,31 m²(t)k/m²

12/03 EU: Gecotor/Sabatenea

12/03 EU: Gecotor/Sabatenearen Barne Erreformako Plan Berezian eta Jarduketa Unitateen Proiektuan barne hartutakoa.

Jarduketa Unitate bakoitzak Banaketa Area aske bat osatzen du:

12/03.B EU.....AR/UR13

12/04 EU: María de Lezo – Madalengoia

Ez dago ezarrita



12 AREA:

PONTIKAKO IBARRA

12/05 EU: Aitzondo Berri

Azalera:.....2.940 m²

- Lerrokadurak:.....Xehapen Aztelanean ezarriko da
- Gehienezko perfila:.....S/O/E/4GO

| Hirigintza-aprobetxamendua | m ² (s) eraikia |
|------------------------------|----------------------------|
| Bizilekua (BOE) | 0 |
| Bizilekua (sustapen librea) | 2.160 |
| Garajea (BOE) | 0 |
| Eranskinak (BOE) | 0 |
| Garajea (sustapen librea) | 612 |
| Eranskinak (sustapen librea) | 180 |
| Merkataritza | 0 |
| Guztira | 2.952 |

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera.....0

| Aprobetxamendu homogenotua | m ² (s)k |
|------------------------------|---------------------|
| Bizilekua (BOE) | 0,00 |
| Bizilekua (sustapen librea) | 2.160,00 |
| Garajea (BOE) | 0,00 |
| Eranskinak (BOE) | 0,00 |
| Garajea (sustapen librea) | 42,84 |
| Eranskinak (sustapen librea) | 16,20 |
| Merkataritza | 0,00 |
| Guztira | 2.219,04 |

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da.....AR/UR13

Batazbesteko Aprobetxamendua.....0,75 m²(t)k/m²

III.3. Erabilera Erregimena:

Area osoan ondoko lokalak debekatuta daude:

- Ibilgailuak konpontzeko tailerrak eta antzekoak.
 - Ibilgailuak gordetzeko lokalak eta antzekoak.
 - Jendearentzat eta bere ondasunentzat kaltegarriak izan daitezkeen gai edo produktu erregaiak, sukoiak edo korrosiboak (pinturak eta antzekoak) biltzeko lokalak.
- Tailerrak oro har (elikagaien lantzea, producto industrialak, eta abar).



12 AREA:

PONTIKAKO IBARRA

Igogailurik ez duten eraikinetan, barrualdean igogailua jartzeko soluzio teknikorik ez dutenean, igogailua kanpoaldean jarri ahal izango da, eraikinaren lerrokaduratik kanpo, beti ere kampoan oinezkoen joan-etorria ez bada oztopatzten. Hori egiteko, Udalak dagokion baimena emango du.

12/02 EU: M^a de Lezo 41

Bizilekua eta garajea. Merkataritza-erabilera debekatuta dago behe-oinean.

| Etxebitzitzak | Unitateak |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Babes Ofizialeko Etxebitzitzak (0%) | 0 |
| Sustapen libreko etxebitzitzak (100%) | 24 |
| Guztira..... | 24 |
| ES erabilpena..... | Garajeak eta eranskinak |
| B/3GO erabilpena..... | Bizilekua |

12/03 EU Gecotor/Sabatenea:

PO onartu ondoren, "Bizitegitarako hiri lurreko hainbat esparru finkatuetan kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzen dituen ordenantza" aplikatu behar da.

Bigarren Sektoreko erabilpena debekatuta dago: Industriala.

12/05 EU Aitzondo Berri

Bizilekuak eta garajeak. Behe Oinean merkatal erabilpena galerazita dago.

| Etxebitzitzak | Unitateak |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Babes Ofizialeko Etxebitzitzak (0%) | 0 |
| Sustapen libreko etxebitzitzak (100%) | 18 |
| Guztira..... | 18 |
| S/ES erabilpena..... | Garajeak eta eranskinak |
| E/4GO erabilpena..... | Bizilekua |

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Bidearen trazadura eta sestrak.

Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legean adierazitakoak.



12 AREA:

PONTIKAKO IBARRA

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)
Sestra gainean eta azpian eraikig.....BEL/1.....Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra gainean eta azpian eraikig.....BEL/1.....Jabari pribatua, erabilera
publikoko zortasuna portxean
Sestra azpian eraikigarria.....BEL/2.....Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra azpian eraikigarria.....BEL/2.....Jabari pribatua, erabilera
publikoko zortasuna gainazalean
Ez eraikigarria.....BEL/3.....Jabari pribatua, erab. prib.
Ez eraikigarria.....BEL/3.....Jabari pribatua, erabilera
publikoko zortasuna gainazalean
- Bidea (B)
Hiriko Errep. Banatzailea.....B/2.....Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoena.....B/3.....Jabari publikoa, erab. publikoa
Espaz. libre azpiko garajeak.....B/4.....Jabari publikoa, erab. publikoa
Bizikleta-sarea.....B/5.....Jabari publikoa, erab. Publikoa
- Espazio Libreak (EL)
Parke eta lorategiak.....EL/1.....Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoentzako guneak.....EL/2.....Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ibai ubideak (IU)
Ibai ubideak.....IU/1.....Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)
Administ. Publikoa.....EKL/1.....Jabari publikoa, erab. publikoa
Irakaskuntza.....EKL/3.....Jabari publikoa, erab. publikoa
Kultura.....EKL/4.....Jabari publikoa, erab. publikoa

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena:

- 12/04: M^a de Lezo – Madalengoia.....Jarduketa bakana hiri-lurzoruan.

IV.2. Jarduketa Sistema:

- 12/02 EU: M^a de Lezo 41.....Konpentsazioa
12/04 EU: M^a de Lezo – Madalengoia.....Desjabetzapena
12/05 EU: Aitzondo Berri.....Konpentsazioa



12 AREA:

PONTIKAKO IBARRA

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

Instalazio nagusiari erantsita dauden eta unitate arkitektoniko bat osatzen ez duten eta zonako arauak betetzen ez dituzten instalazio guztiak (txabolak), antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioen erregimenera adskribituta geratzen dira.

- 12/02 EU: M^a de Lezo 41.....dagoen eraikina
12/03 EU: Gecotor/Sabatenea.....BEPBan ezarritakoak
12/05 EU: Aitzondo Berri.....Energia elektrikoa hornitzeko aireko linea

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

12/02 EU: M^a de Lezo 41.....Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulu bakarra) eta eraikinak okupatu gabeko lurzorua lagatzea.

12/05 EU: Aitzondo Berri.....Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulu bakarra) eta eraikinak okupatu gabeko lurzorua lagatzea.