



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: EnsancheZUR/2 22.186

Zona de Uso Residencial: Edificación AbiertaZUR/3 23.316

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor UrbanoSGCS/2.2 14.657

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

S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacios libresSGCS/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: DocenteSGEC/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: EnsancheZUR/2AOC

Zona de Uso Residencial: Edificación AbiertaZUR/3AOC

- Area de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada

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

S. General de Comunicaciones: PeatonalSGCS/2.3ASGOC

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

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

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

- Area de Ejecución Directa

Zona de Uso Residencial: Edificación AbiertaZUR/3AED

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

- Area de Reforma Interior

Zona de Uso Residencial: Edificación AbiertaZUR/3ARI

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:

	<u>m²</u>
<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.....	<u>0</u>
Total	3.721

Dotacional

Superficie dotacional0

<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.....	<u>0,00</u>
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.....	<u>0</u>
Total.....	2.952

<u>Dotacional</u>	
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.....	<u>0,00</u>
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/1 Dominio privado, uso privado
Edificable sobre y bajo rasante PUR/1 Dominio 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 cidista V/5 Dominio público, uso público
- Espacios Libres (EL)
Parques y Jardines EL/1 Dominio público, uso público
Áreas Peatonales EL/2 Dominio público, uso público
- Cauces Fluviales (CF)
Cauces Fluviales CF/1 Dominio público, uso público
- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)
Administrativo Público PEC/1 Dominio 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 nº 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 nº 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.