



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 m²

Bizileku Erabilerarako zona: zabalgunea BEZ/2 22.186

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3 23.316

Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea 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. Banatzailea .. KSO/2.2AFSOA

Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoena KSO/2.3AFSOA

Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajeak KSO/2.4AFSOA

Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza..... EKSO/3AFSOA

Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Kultura EKSO/4AFSOA

- Burutzapen Zuzeneko Area

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3BZA

12/03 EUren Plan Bereziko zehaztapenen arabera garatuko da.

- Barne Erreformatarako 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 Orokorretarako Area
- Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. BanatzaileaKSO/2.2 BZSOA
- Ekipamendu Komunit. Sist. Orok.: Administ. Publikoa.....EKSO/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
- Maria de Lezoko Plan Partziala..... BBO: 60.03.30
- Mari de lezo 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 lurereko hainbat esparru finkatueta kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzen dituen ordenantza" aplikatu behar da.

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorren mugakidea da: Trenbidea Euskotrenen Lasarte - Hendaia lineari dagokiona, zeinarentzat bikoitze 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:

	<u>m²</u>
<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/Sabatenearako 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 berrestea, eta Jose Migel 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, Magdalenaren 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 Berezia ezarriko da
- Gehienezko perfila: S/O/E/4GO

Hirigintza-aprobetxamendua m²(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-azalera0

Aprobetxamendu homogenotua m²(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

Guztira2.497,20

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 Berezia 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 m²(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 m²(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:

- a. Ibilgailuak konpontzeko tailerrak eta antzekoak.
 - b. Ibilgailuak gordetzeko lokalak eta antzekoak.
 - c. Jendearentzat eta bere ondasunentzat kaltegarriak izan daitezkeen gai edo produktu erregaiak, sukoiak edo korrosiboak (pinturak eta antzekoak) biltzeko lokalak.
- Tailerrak oro har (elikagaien lantzea, produktu 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 kanpoan oinezkoen joan-etorria ez bada oztopatzen. Hori egiteko, Udalak dagokion baimena emango du.

12/02 EU: M^a de Lezo 41

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

<u>Etxebizitzak</u>	<u>Unitateak</u>
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%).....	0
Sustapen libreko etxebizitzak (100%).....	<u>24</u>
Guztira.....	24

ES erabilpena Garajeak eta eranskinak
B/3GO erabilpena Bizilekua

12/03 EU Gecotor/Sabatenea:

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

Bigarren Sektoreko erabilpena debekatuta dago: Industrialia.

12/05 EU Aitzondo Berri

Bizilekuak eta garajeak. Behe Oinean merkatal erabilpena galerazita dago.

<u>Etxebizitzak</u>	<u>Unitateak</u>
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%).....	0
Sustapen libreko etxebizitzak (100%).....	<u>18</u>
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 nagusiarri 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 41dagoen eraikina
12/03 EU: Gecotor/SabateneaBEPBan ezarritakoak
12/05 EU: Aitzondo BerriEnergia 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 artikulua bakarra) eta eraikinak okupatu gabeko lurzorua lagatzea.

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