



18. AREA:

OLIBET/ETXE BERRIAK

I. MUGAKETA m²

I.1. Azalera: 43.425

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

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

II.2. Kalifikazio Orokorra m²

Bizileku Erabilerarako zona: zabalgunea	BEZ/2	11.940
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia	BEZ/3	17.735
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea	KSO/2.2	4.571
Espazio Libreen Sist. Orok: Oinezkoen gunek.....	ELSO/2	4.591
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza	EKSO/3	413
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Asist. eta best. zerb.....	EKSO/6	994
Itsas Lehorreko J. Publ. S. Orok.....	ILJPSO/1	3.181

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Antolamendu Finkatuko Area
Bizileku Erabilerarako zona: zabalgunea BEZ/2 AFA
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3 AFA
- Barne Erreformatarako Area
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3 BEA
Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Barne Erreformatarako Plan Berezi bat eta Urbanizazio Proiektu bat egitea exijitzen da.
- Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Area
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea .. KSO/2.2AFSOA
Espazio Libreen Sist. Orok: Oinezkoen gunekELSO/2AFSOA
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza..... EKSO/3AFSOA
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Asist. eta best zer. EKSO/6AFSOA
Itsas Lehorreko J. Publ. S. Orok..... ILJPSO/1AFSOA
- Burutzapen zuzeneko Sistema Orokorretarako Area
Komunikazioen S. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea KSO/2.2 BZSOA
Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Urbanizazio Obren Proiektu bat idatziko da.



18. AREA:

OLIBET/ETXE BERRIAK

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- Olibeteko Plan Partziala BBO: 69.01.31
- Olibeteko Plan Partz. Aldaketa (HAPOko 28 eta 29 zenbakiak) BBO: 87.01.13
- HAPOaren Aldaketa ("Alcoholera") BBO: 90.03.27
- 18/01 EUaren (Panier Fleuri) Xehapen Azterlana BBO: 98.02.27
- Arau Subsidiarioen 18. Aldaketa (18/01 EU: Panier Fleuri) ez du aurrera egin

Zehaztapenak mantendu egiten dira, Plan Orokor honetan ezarritakoei kontra egiten dietenak izan ezik.

"Bizitegitarako hiri lurreko hainbat esparru finkatutan kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzen dituen Ordenantza" aplikatuko da..

Area hau kostatzen legearen eta lehorreko garraioen antolamendurako legearen zehaztapenek ukitzen dute.

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Areak, eremu orokorraz gain, ondoko Esku Hartze Unitatea du:

18/03 EU: Lecuona 12.896 m²

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

i. 18/03 EU: Lecuona

Indarrean dagoen hirigintza-erregimena aldatzea eremu eten baten mugapenaren bitartez, egungo ogi-fabrika beste eremu batera lekualdatuz eta bizileku eta garajetarako programa bat ezarri ibaiertzaren lorpenarekin, Kostatzen Legearen ezarritako zehaztapenak betetz. Plan Berezi bat egin behar da. Barne Erreformarako Area bat da.

ii. Hiriko Errep. Banatzailea

Lezorako errepide zaharra berriz urbanizatzea, Renfe-ren geltokiaren eremuan biribilgune bat ezarri. Lezoko udal mugartea ukitzen duen jarduketa bat da.

iii. Zaharren Egoitza

Partzela guztiko behe oinean, Zuzkidura aprobetxamenduaren gehitze bat aisatzea.



18. AREA:

OLIBET/ETXE BERRIAK

III.2. Eraikuntza Erregimena:

18/03 EU: Lecuona

- Lerrokadurak: Plan Beregian ezarriko da
- Gehienezko perfila: ES/E/5GO

<u>Hirigintza-aprobetxamendua</u>	<u>m²(s) eraikia</u>
Bizilekua (BOE).....	0
Bizilekua (sustapen librea).....	3.660
Garajea (BOE).....	0
Eranskinak (BOE).....	0
Garajea (sustapen librea).....	1.260
Eranskinak (sustapen librea).....	360
Merkataritza.....	<u>0</u>
Guztira.....	5.280

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera Egungo Okindegiko eraikuntzari dagokiona

<u>Aprobetxamendu homogenotua</u>	<u>m²(s)k</u>
Bizilekua (BOE).....	0,00
Bizilekua (sustapen librea).....	3.660,00
Garajea (BOE).....	0,00
Eranskinak (BOE).....	0,00
Garajea (sustapen librea).....	88,20
Eranskinak (sustapen librea).....	32,40
Merkataritza.....	<u>0,00</u>
Guztira.....	3.780,60

Esku Hartze Unitatea Banaketa Area bat da AR/UR23
Batazbesteko Aprobetxamendua 0,29 m²(t)k/m²

III.3. Erabilera Erregimena:

18/03 EU: Lecuona

<u>Etxebizitzak</u>	<u>Unitateak</u>
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (%0).....	0
Sustapen libreko etxebizitzak (%100).....	<u>36</u>
Guztira.....	36



18. AREA:

OLIBET/ETXE BERRIAK

ES erabilpenaGarajeak eta eranskinak
E/5GO erabilpena Bizilekua

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Kosta legeak eta lehorreko garraioen antolamendurako legeak adierazitakoak.

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)

Sestra gainean eta azpian eraikig. ...BEL/1Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra gainean eta azpian eraikig. ...BEL/1 Jabari pribatua, erabilera
publikoko zortasuna portxean

Sestra azpian eraikigarriaBEL/2 Jabari pribatua, erabilera
publikoko zortasuna gainazalean

Ez eraikigarriaBEL/3 Jabari pribatua, erabilera
publikoko zortasuna gainazalean

- Bigarren Sektoreko Erabilerarako Lurzatia: Industrialia (BSEL)

Sestra gainean eta azpian eraikig. ...BSEL/1Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra azpian eraikigarriaBSEL/2Jabari pribatua, erab. prib.
erabilera publikoko zortasunarekin gainazalean.

- Bidea (B)

Hiriko Errep. BanatzaileaB/2Jabari publikoa, erab. publikoa
OinezkoenaB/3Jabari publikoa, erab. publikoa
Bizikleta-sareaB/5Jabari publikoa, erab. publikoa

- Espazio Libreak (EL)

Parke eta lorategiak.....EL/1Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoentzako guneakEL/2Jabari publikoa, erab. publikoa

- Jabari Publikoa (JP)

Itsas Lehorreko Jabari PublikoaJP/1Jabari publikoa, erab. publikoa

- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)

Irakaskuntza.....EKL/3Jabari publikoa, erab. publikoa
Asistentziala eta bestelako zerb.....EKL/6Jabari publikoa, erab. publikoa



18. AREA:

OLIBET/ETXE BERRIAK

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena:..... Ez da beharrezkoa

IV.2. Jarduketa Sistema:

18/03 EU: Lecuona: Plan Berezia ezartzeko

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

18/03 EU: Lecuona:
Kosta Legeari eranspena.

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

18/03 EU: Lecuona: Urbanizazio-kargatik aske dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua bakarra) eta erabilera eta jabari publikoko eraikinak (espazio libreak) okupatu gabeko lurzorua lagatzea.