



AREA 18:

OLIBET/CASAS NUEVAS

I. DELIMITACIÓN m²

I.1. Superficie:.....43.425

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

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

II.2. Calificación General: _____m²

Zona de Uso Residencial: Ensanche.....ZUR/2.....11.940

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta.....ZUR/3.....17.735

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano.....SGCS/2.2.....4.571

S. Gral. de Espacios Libres. Areas Peatonales.....SGEL/2.....4.591

S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente.....SGEC/3.....413

S. Gral. Equip. Comunitario: Asis. y otros servicios.....SGEC/6.....994

S. Gral. de Dominio Público Marítimo Terrestre.....SGMT/1.....3.181

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Area de Ordenación Consolidada

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

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

- Area de Reforma Interior

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

Se exige la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior y un Proyecto de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

- Area de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada

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

S. General de Espacios Libres. Areas Peatonales.....SGEL/2.....ASGOC

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

S. Gral. Equip. Comunitario: Asist. y otros servs.....SGEC/6.....ASGOC

S. Gral. de Dominio Público Marítimo Terrestre.....SGMT/1.....ASGOC

- Area de Sistemas Generales de Ejecución Directa

S. Gral. Comunicaciones: Distribuidor Urbano.....SGCS/2.2.....ASGED

Se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.



AREA 18:

OLIBET/CASAS NUEVAS

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- Plan Parcial de Olibet.....A.D.: 31.01.69
- Modificación del P. Parcial Olibet nºs 28 y 29 del P.G.O.U.....A.D.: 13.01.87
- Modificación del P.G.O.U. de Alcoholera.....A.D.: 27.03.90
- Estudio de Detalle de la U.I. 18/01: Panier Fleuri.....A.D.: 27.02.98
- 18ª Modif. de las NNSS relativa a la U.I. 18/01: Panier Fleuri.....no prospera

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 Área se ve afectada por las determinaciones de la Ley de Costas y de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

II.5. Unidades de Intervención:

El Área, además del ámbito general, contiene la Unidad de Intervención siguiente:

U.I. 18/03: Lecuona..... $\frac{\text{m}^2}{12.896}$

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. U.I. 18/03: Lecuona
Modificación del régimen urbanístico anteriormente vigente mediante la delimitación de un ámbito discontinuo, con traslado de la actual fábrica panificadora a otro ámbito e implantación de un programa residencial y de garajes con obtención de un borde de ribera cumplimentándose las determinaciones establecidas en la Ley de Costas. Se deberá proceder a la formulación de un Plan Especial. Es un Área de Reforma Interior.
- ii. Distribuidor urbano
Reurbanización de la antigua carretera a Lezo con localización de una glorieta en el ámbito de la estación del ferrocarril de Renfe. Se trata de una actuación que afecta, también al término municipal de Lezo.
- iii. Hogar del Jubilado
Posibilitar el incremento del aprovechamiento dotacional en planta baja en la totalidad de la parcela.



AREA 18:

OLIBET/CASAS NUEVAS

III.2. Régimen de Edificación:

U.I. 18/03: Lecuona

- Alineaciones:.....a establecer en el Plan Especial
- Perfil máximo:.....SS/E/5PA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m²(t) construido</u>
Residencial VPO.....	0
Residencial promoción libre.....	3.660
Garaje VPO.....	0
Anejos VPO.....	0
Garaje promoción libre.....	1.260
Anejos promoción libre.....	360
Comercial.....	0
Total.....	5.280

Dotacional

Superficie dotacional....la correspondiente al edificio de la Panificadora existente

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m²(t)k</u>
Residencial VPO.....	0,00
Residencial promoción libre.....	3.660,00
Garaje VPO.....	0,00
Anejos VPO.....	0,00
Garaje promoción libre.....	88,20
Anejos promoción libre.....	32,40
Comercial.....	0,00
Total.....	3.780,60

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto.....AR/UR23

Aprovechamiento medio.....0,29 m²(t)k/m²

III.3. Régimen de Uso:

U.I. 18/03: Lecuona

<u>Viviendas</u>	<u>unidades</u>
Viviendas de protección oficial (0%).....	0
Viviendas de promoción libre (100%).....	36
Total.....	36



AREA 18:

OLIBET/CASAS NUEVAS

Uso SS.....Garajes y anejos
Uso E/5PA.....Residencial

III.4. Determinaciones vinculantes:

Las contenidas en la Ley de Costas y en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

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, servidumbre
de uso público en superficie
No edificable.....PUR/3.....Dominio privado, servidumbre
de uso público en superficie
- Parcela de Uso Sector Secundario Industrial (PUS)
Edificable sobre y bajo rasante.....PUS/1Dominio privado, uso privado
Edificable bajo rasante.....PUS/2.....Dominio privado, uso privado
con servidumbre de uso público en superficie.
- Viario (V)
Distribuidor urbano.....V/2.....Dominio público, uso público
Peatonal.....V/3.....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
- Dominio Público (DP)
Dominio Público Marítimo Terrestre...DP/1Dominio público, uso público
- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)
Docente.....PEC/3.....Dominio público, uso público
Asistencial y otros servicios.....PEC/6.....Dominio público, uso público



AREA 18:

OLIBET/CASAS NUEVAS

IV. EJECUCIÓN:

IV.1. Régimen de actuación urbanística:.....No se requiere

IV.2. Sistema de actuación:

U.I. 18/03: Lecuona:.....A establecer en el Plan Especial

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

U.I. 18/03: Lecuona:
Afección de la Ley de Costas.

IV.4. Cesiones obligatorias:

U.I. 18/03: Lecuona:.....10% del aprovechamiento
lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998) y suelo no
ocupado por la edificación (espacios libres) de uso y dominio público.