



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

Bizileku Erabilerarako zona: zabalgunea.....	BEZ/2.....	11.940
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia.....	BEZ/3.....	17.735
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzalea.....	KSO/2.2.....	4.571
Espazio Libreen Sist. Orok: Oinezkoen guneak.....	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 Erreformarako Area

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia.....BEZ/3.....BEA
Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Barne Erreformarako Plan Berezi bat eta Urbanizazio Proiektu bat egitea exijitzen da.

- Antolamendu Finkatuko Sistema Orokoretarako Area

Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzalea.....KSO/2.2.....AFSOA
Espazio Libreen Sist. Orok: Oinezkoen guneak.....ELSO/2.....AFSOA
Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza.....EKSO/3.....AFSOA
Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Asist. eta best zer.....EKSO/6.....AFSOA
Itsas Lehorreko J. Publ. S. Orok.....ILJPSO/1.....AFSOA

- Burutzapen zuzeneko Sistema Orokoretarako Area

Komunikazioen S. Orok.: Hiriko Errep. Banatzalea.....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 kosta 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..... $\frac{m^2}{12.896}$

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, Kosta Legean ezarritako zehaztapenak betez. Plan Berezi bat egin beharko da. Barne Erreformarako Area bat da.

ii. Hiriko Errep. Banatzailea

Lezorako errepide zaharra berriz urbanizatzea, Renfe-ren geltokiaren eremuan biribilgune bat ezarriz. 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 Berezian ezarriko da
- Gehienezko perfila:.....ES/E/5GO

Hirigintza-aprobetxamendua	m ² (s) eraikia
Bizilekua (BOE).....	0
Bizilekua (sustapen librea).....	3.660
Garajea (BOE).....	0
Eranskinak (BOE).....	0
Garajea (sustapen librea).....	1.260
Eranskinak (sustapen librea).....	360
Merkataritza.....	0
Guztira.....	5.280

Zuzkidura-aprobetxamendua

Zuzkidura-azalera.....Egungo Okindegiko eraikuntzari dagokiona

Aprobetxamendu homogenotua	m ² (s)k
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.....	0,00
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

Etxebitzitzak	Unitateak
Babes Ofizialeko Etxebitzitzak (%0).....	0
Sustapen libreko etxebitzitzak (%100).....	36
Guztira.....	36



18. AREA:

OLIBET/ETXE BERRIAK

ES erabilpena.....Garajeak eta eranskinak
E/5GO erabilpena.....Bizilekuak

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/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, erabilera
publikoko zortasuna gainazalean
Ez eraikigarria.....BEL/3.....Jabari pribatua, erabilera
publikoko zortasuna gainazalean
- Bigarren Sektoreko Erabilerarako Lurzatia: Industriala (BSEL)
Sestra gainean eta azpian eraikig.....BSEL/1.....Jabari pribatua, erab. prib.
Sestra azpian eraikigarria.....BSEL/2.....Jabari pribatua, erab. prib.
erabilera publikoko zortasunarekin gainazalean.
- Bidea (B)
Hiriko Errep. Banatzailea.....B/2.....Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoena.....B/3.....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
- Jabari Publikoa (JP)
Itsas Lehorreko Jabari Publikoa.....JP/1.....Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ekipamendu Komunitarioak (EKL)
Irakaskuntza.....EKL/3.....Jabari publikoa, erab. publikoa
Asistentziala eta bestelako zerba.....EKL/6.....Jabari 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 Berezian ezartzeko

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

18/03 EU: Lecuona:

Kosta Legearri eranspena.

IV.4. Nahitaezko Lagapenak:

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