 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		FITXAK ELIZALDE
	2007KO OTSAILA	A.1	

A.1. EREMUA - ELIZALDE

a) Deskribapena


Arrate eta Larreneko zubien arteko herri zatia hartzen du eremu honek, Zerrategi Aldea ezik. Hain zuzen ere, Elbarrena kaleko eraikinak, Elizondo auzoa eta Txirrita Gudariaren Plazako bikoitiek osatzen dute eremu hau.

Eremu honen mugaketa zehatza fitxa grafikoan eta 6 planoan jasota dago.


Bere azalera, gutxi gorabehera, 16.677 m²-koa da.

Gaur egun, bertan, honako eraikinak aurkitzen dira:

- Zubiaurre: ES + BS +4S, zortzi etxebizitza eta baxu komertzialak
- Ipintza Berri: ES + BS +4S+TP, bederatzi etxebizitza eta baxu komertzialak
- Toki alai: BS +2S, hiru etxebizitza eta baxu komertzialak
- Plaza-Aurre: ES+BS +4S, zortzi etxebizitza eta baxu komertzialak
Okupazioa plantan: 185 m²
- Plaza-Ondo: ES+BS +3S, bederatzi etxebizitza eta baxu komertzialak
- Iribarren: BS +2S, etxebizitza bat

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		
	2007KO OTSAILA	A.1	FITXAK ELIZALDE

- Zortzikoa: BS +3S, zortzi etxebizitza eta baxu komertzialak
- Eliza
- Benta-Txuri: BS +2S, bi etxebizitza
- Bengoetxea: BS +2S, etxebizitza bat
- Etxe-Maite: BS +2S, bi etxebizitza
- Soroanea-Txominenea: BS +2S+TP, hiru etxebizitza
- Apeztegia: BS +2S, bi etxebizitza
- Apeztegi-Berri: ES+BS +1S, etxebizitza bat
- Aranzabenea: BS +2S+TP, bi etxebizitza eta baxu komertzialak
- Aiene-Berri: BS +4S, zortzi etxebizitza
- Gure-Ametsa: ES+BS +3S, hiru etxebizitza
- Arostegi-Berri: BS +3S, hiru etxebizitza
- Guk Nahi Genuena: ES+BS +4S, hamar etxebizitza
- Arostegi: ES+BS +2S, etxebizitza bat

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		
	2007KO OTSAILA	A.1	

- Arrate-Berri (Hirurena): BS +3S, hiru etxebizitza
- Arrate: BS +2S, etxebizitza bat
- Ibai-Gain: BS +2S, bi etxebizitza
- Garajeak: BS, zortzi garaje
- Okindegia: ES+BS, erabilera industrialia


b) Helburuak

Alde batetik, herri egitura eta gaur egun bertan dauden eraikin gehienak kantsolidatzen dira, bertako eraikinen berrikuntza lanak erregulatuz. Ez dira kantsolidatzen baimenik gabe egindako eranskinak.

Bestetik, Elizondo auzoa eta Elbarrena kalea elkartuz espazio libre publiko bat sortzea da helburua. Espazio publiko honek interes bereziko hiru eraikin bilduko ditu: Arostegi baserria, Apeztegi Zahar eta Eliza bera. Espazio publiko berria eta Elbarrena kalearen artean etxebizitza berri batzuk antolatzea da beste helburuetako bat.

c) Sailkapena:

Lurzoru hiritarra

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		FITXAK ELIZALDE
	2007KO OTSAILA	A.1	

d) Kalifikazio orokorra:

Bizitegikoa

e) Eraikinen erabilera baldintzak


Santa Katalina Elizan erlijio erabilera kontsolidatzen da.

Goiz Argi eraikinean 1. eta 2. kategoriako erabilera industrialak kontsolidatzen da. Bertan industria bakarra mantendu beharko da.

Gaur egun garaje erabilera duen eraikinean erabilera hau bakarra onartzen da.

Gainerako eraikinetan ondorengo erabilerak baimentzen dira:

1. Etxebizitza erabilera: goiko solairuetan onartzen da. Beheko solairuan ere onartzen da, gaur egun erabilera hau duten eraikinetan eta Arau hauetan zehazten diren bizigarritasun baldintza minimoak betetzen dituzten behe oinetan.
2. Egoitza komunitarioa: Eraikin osoak okupatuz baimentzen da. Baita ere, baimentzen dira, etxebizitza eraikinen lehen solairuak okupatzen dituzten pentsio edo ostatu txikiak.
3. Komertzioa: beheko solairuan onartzen da.
4. Bulegoak: onartzen dira.
5. Industria: beheko solairuan lehen kategoria erabilera industrialak onartzen da.


 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		
	2007KO OTSAILA	A.1	FITXAK ELIZALDE

6. Osasunerakoa: Etxebizitzarako ez diren eraikinetan edo etxebizitzarako diren eraikinen beheko solairuan edo lehen solairuan onartzen da.
7. Kulturala: Etxebizitzarako ez diren eraikinetan edo etxebizitzarako diren eraikinen beheko solairuan edo lehen solairuan onartzen da.
8. Erlijiosoa: Etxebizitzarako ez diren eraikinetan edo etxebizitzarako diren eraikinen beheko solairuan onartzen da.
9. Aisia: Etxebizitzarako ez diren eraikinetan edo etxebizitzarako diren eraikinen beheko solairuan onartzen da.
10. Kirola: Etxebizitzarako ez diren eraikinetan edo etxebizitzarako diren eraikinen beheko solairuan onartzen da.
11. Administratiboa eta zerbitzu publikoa: Etxebizitzarako ez diren eraikinetan edo etxebizitzarako diren eraikinen beheko solairuan edo lehen solairuan onartzen da.
12. Aparkalekua: sotoan, erdi sotoan eta beheko solairuan onartzen da.

f) Jardute baldintzak:

Eremuan exekuzio unitate bat eta unitate asistematikoko bat definitzen dira: A.1.1 exekuzio unitatea, espazio publiko berria eta etxebizitza aprobetxamendu berriak biltzen dituen, eta A.1.2 unitate asistematikoa, Benta Txuri eraikinaren ordezkapena ahalbideratzen duena. Eremuaren barruan dauden beste eraikinak egungo baldintzatan kontsolidatzen dira, ez direlarik kontsolidatzen baimenik gabe egindako eranskinak. Unitate hauen mugaketa fitxa grafikoan eta 6 planoan agertzen dena da.

g) Urbanizazio baldintzak

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		
	2007KO OTSAILA	A.1	FITXAK ELIZALDE

Espazio publikoen lerrokadura eta sestrak fitxa grafikoan zehazten direnak izango dira.

Urbanizazio lanak obretako proiektu arrunten bidez edo urbanizazio proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, obraren neurriaren arabera.

Edozein partzeletako eraikina ordezkatu edo osotasunean berritzerakoan partzela inguruko espaloia berritzea eta beharrezko diren zerbitzu berritzeak eragingo ditu. Instalazio desberdinen hartuneak lurperaturik egingo dira.


h)Ordezkapeneterako baldintzak

Kontsolidatzen den eremuan ordezkapenak baimendu ahal izango dira. Ordezkapenen kasuan , gehienez, gaur egungo okupazioa eta erabilpen intentsitatea (etxebizitza kopurua) mantendu ahal izango dira.

Ordezkapenetan sotoen eraikuntza baimenduko da, sestratik gorako lerrokadurak mantenduz. Soto hauetarako sarbideak(arrapalak, igoogailuak,etb) lerrokadura hauen barnean egin beharko dira.

Ordezkapenen kasuan gaur egun dauden lerrokadurak mantendu beharko dira, beti ere eraikuntza nagusia kontuan hartuz eta baimenik gabe eginiko eranskinak kontuan hartu gabe. Besteak beste espresuki ordenazioz kanpo uzten dira fitxa grafikoan zehazten diren eraikin zatiak: Etxe Maiteren zati bat eta Iribarren eraikinaren zati bat.

Gehienezko profila S+ BS + 3S izango da Zubiaurre, Ipintza Berri, Plaza Aurre, Plaza Ondo, Zortzikoa, Gure Ametsa, Guk Naigenduena, Arostegi Berri, Hirurena

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		
	2007KO OTSAILA	A.1	FITXAK ELIZALDE

eta Aiene Berrirentzat, gehienez teilatu hegala altuera 11,20 m-koa izango delarik.

Ordezkapena baimentzen den gainerako eraikinetan, gehienezko profila S+ BS + 2S izango da teilatu hegala gehienezko altuera 10,15m-koa izango delarik, garajeen eraikina eta okindegian ezik. Hauek gaur egun duten profila mantenduko dute (estalkia bi isurialdekoa izango da.)

Ordezkapenetan, Arau hauetan ezarriko diren eraikuntza baldintza orokorrak errespetatu beharko dira.

Katalogoan jasotako eraikinetan bertan ezartzen den babes maiari so egin beharko zaio.

A.1.1 unitatea:


Unitatearen azalera: 2.542 m²

Erabilerak: erdi sotoan garajea eta trastelekuak eta etxebizitza erabilera goiko solairuetan.

Gehienezko okupazioa lurzuaren sestratik gora (lehen solairua): 280 m²

Gehienezko okupazioa lurzuaren sestratik behera: 392 m²

Gehienez eraikitako azalera lurzuaren sestratik gora: 840 m²

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		
	2007KO OTSAILA	A.1	FITXAK ELIZALDE

Gehienez eraikitako azalera lurzoruaren sestratik behera: 392 m²

Profila: erdi sotoa, bi solairu eta teilatupea

Gehienezko altuera: teilatu hegalaria 10,15 m eta gailurrera 12,25 m Elbarrena kaleko fatxadaren erdiko puntuan

Teilatu hegala gehienezko neurria: 1 m

Irtene irekien gehienezko neurria: 1,2 m , gehienez fatxadaren luzeraren %50ean.


Irtene itxien gehienezko neurria: 0,5 m

Eraikinaren alboetara ez da irtenunerik baimentzen

Gehienezko etxebizitza kopurua: 6

Etxebizitza bakoitzeko garaje plaza kopurua gutxienez: 1

Urbanizazio baldintzak: A.1.1. unitatean urbanizazio proiektu bat egin beharko da. Eliza eta Arostegi inguruan antolatutako bi plazak eta hauek lotuko dituen oinezkoen ibilbidea gauzatuko dira. Baita ere, Elbarrena kalea eta Apeztegi Zahar lotuko dituen espaloia edo oinezkoen ibilbidea aurreikusiko da. Gainerako espazioak lorategi izaera edukiko du. Obrak burutzerakoan, araudi orokorreko bigarren liburuko bigarren kapitulua, ingurumenaren babeserako aurreikusitako neurriak, kontutan hartu beharko da.

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		
	2007KO OTSAILA	A.1	FITXAK ELIZALDE

Kudeaketa baldintzak: A.1.1. unitatean kudeaketa sistema hitzarmen-sistema izango da.

Udalari doan laga beharko zaizkio kalifikazio xehekatuaren arabera izaera publikoa duten lurrak. Lurzoru hauek Urbanizazio proiektuaren arabera urbanizaturik entregatuko dira.

Udalari doan laga beharko zaio unitate honetako batez besteko hirigintza-eraikegarritasunaren %10ari dagokion lurzorua, urbanizazio kostuetatik libre.

A.1.2 Unitate Asistematikoa:

Unitatearen azalera: 260 m²

Benta-Txuri eraikinaren ordezkapenean ondorengo profila eta eraikuntza baldintzak errespetatu beharko dira:

- Profila: soto edo erdi-sotoa, beheko solairua eta bi solairu altu
- Teilatu hegalerainoko gehienezko altuera Elbarrena kalean neurtua: 9 m
- Gehienezko azalera eraikia goiko solairuetan: 400 m²
- Gehienezko azalera eraikia erdi sotoan: 148 m²
- Gehienezko okupazioa sestratik gora: 148 m²
- A.1 eremuari dagokion hirigintza fitxan finkaturiko lerrokadurak gehienezko lerrokadurak izango dira.

Eraikina gauzatzeko proiektuarekin batera, unitate honen barnean egonik erabilera publikoko izatera pasako den zatiari dagozkion urbanizazio obra osagarriak jasoko dira. Unitatearen barneko urbanizazioa eta honen eta inguruko urbanizazioaren arteko lotura unitate honetako jabeen kontura izango da.