 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		FITXAK KALE NAGUSIA
	2007KO OTSAILA	<b>A.4</b>	

#### **A.4. EREMUA - KALE NAGUSIA**

##### a) Deskribapena


Araxes ibaiaren eskuinaldean kokatzen diren lurrak eta Sagrarioko Amaren ermitaren inguruko gunea hartzen ditu eremu honek. Eremu hau Gi-2135 (lehen N-130) errepideak gurutzatzen du bere luzera osoan. Hain zuzen ere, Kale nagusia (Gi-2135 bera) eta Gurutz Bidea kalearen alboetara kokatzen diren ondoz ondoko etxebizitza lerroak eta Ermitalde auzoak osatzen dute eremu hau.

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


Bere azalera, gutxi gorabehera, 29.155 m<sup>2</sup>-koa da.

Bertan dauden eraikinak honako hauek dira:

- Kale Nagusia 0 (Borda): BS + TP
- Maria Magdalena Ermita
- Telefonica-ren eraikina: BS
- Kale Nagusia 1: BS + 2S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 3: BS + 2S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 5: BS + 2S + TP Etxebizitza bat
- Kale Nagusia 5´: BS + 1S Biltegia
- Kale Nagusia 7: BS + 2S + TP Hiru etxebizitza eta Euskaltegia
- Kale Nagusia 9: BS + 2S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 9´: ES + 3S Hiru etxebizitza
- Kale Nagusia 11: BS + 2S + TP Bi etxebizitza

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>

- Kale Nagusia 13: BS + 2S + TP Hiru etxebizitza
- Kale Nagusia 15: BS + 2S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 17: BS + 2S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 19: BS + 2S + TP Lau etxebizitza
- Kale Nagusia 21: BS + 2S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 23: BS + 2S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 25: BS + 2S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 27: BS + 1S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 29: BS + 2S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 31: BS + 2S + TP Etxebizitza bat
- Kale Nagusia 33: BS + 1S + TP Etxebizitza bat
- Kale Nagusia 35: BS + 2S + TP Etxebizitza bat
- Kale Nagusia 37: BS + 2S + TP Etxebizitza bat
- Kale Nagusia 2: BS + 1S + TP Etxebizitza bat
- Kale Nagusia 6: BS + 2S + TP Etxebizitza bat
- Kale Nagusia 8: BS + 2S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 10: BS + 2S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 12: BS + 2S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 14: BS + 2S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 16: BS + 2S + TP Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 18: BS + 2S + TP Etxebizitza bat
- Kale Nagusia 22: BS + 3S + TP Sei etxebizitza
- Kale Nagusia 24: BS + 3S Ostatua
- Kale Nagusia 26: BS etxebizitzarik ez dago.
- Kale Nagusia 28: BS + 2S + TP Hiru etxebizitza
- Kale Nagusia 30: BS etxebizitzarik ez dago.
- Kale Nagusia 32: BS etxebizitzarik ez dago.
- Kale Nagusia 34: BS etxebizitzarik ez dago.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

- Kale Nagusia 36: BS + 2S Bi etxebizitza
- Kale Nagusia 38: BS + 1S Etxebizitza bat
- Ubereta: ES + 1S + TP Etxebizitza bat
- Ubereta Bitarte: ES + 1S + TP Etxebizitza bat
- Errosarioko Ama Birjinaren Ermita
- Hiru-Bide: BS + 3S Hiru etxebizitza
- Gurutz Bidea 1: BS + 2S + TP Lau etxebizitza
- Gurutz Bidea 3: BS + 1S + TP Etxebizitza bat
- Gurutz Bidea 5: BS + 1S + TP Bi etxebizitza
- Gurutz Bidea 2: BS + 2S + TP Etxebizitza bat
- Gurutz Bidea 4: BS + 1S + TP Bi etxebizitza

b) Sailkapena:


Lurzoru hiritarra

c) Kalifikazio orokorra:

Bizitegikoa

d) Helburuak

Alde batetik, gaur egun bertan dauden eraikin gehienak eta herri egitura kentsolidatzen dira, bertako eraikinen berrikuntza lanak erregulatuz. Ordenazioz

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	


kanpo izendatzen dira fitxa grafikoan honela jasota daudenak eta baimenik gabe egindako eranskinak.

Bestetik, Eremu honetan helburu nagusia Gi-2135 errepideak herrian sortzen duen haustura nolabait samurtzea da. Honela, herriaren zentroa, hau da, Txirrita Gudariaren Plaza eta Ermitalde auzoaren artean Gi-2135 errepidearen alboetara kale berriak sortzea aurreikusten da, alde batetik Gurutz Bidea luzatuz eta bestetik Kale Nagusia eta Araxes artean bigarren kale bat eratuz.

Kale hauen alboetara etxebizitza berriak aurreikusten dira. Alde batetik, Gurutz bidearen luzapenean ondoz ondoko etxebizitzak aurreikusten dira. Bestetik, Araxes eta Kale Nagusiaren arteko kale berriaren alboan bi eraikin berri aurreikusten dira.

Kale Nagusiaren ekialdera kokatzen diren eraikinetan, gaur egun, oinezkoen espaloiak ez du nahikoa zabalerarik eta puntualki jarraitasuna galtzen du. Errepide orokorra eta eraikinen artean oinezkoentzako pasabide duina lortu nahi da. Honetarako, ordezkapenetan edo birgaitze integralen kasuan, beheko solairuan jabetza pribatua, baina erabilpen publikoa izango duen pasabidea utzi beharko da, gutxienez 2,5 m-ko zabalerakoa.

Kale Nagusiaren ekialdera dagoen aparkaleku beharra asetzeko eta Gi-2135 errepidean interbenitu ezin denez, Gurutz Bidea kalera ematen duten eraikinetan izan ezik, beheko solairua 11 metrotan luzatzea baimenduko da bertan garajeak antolatu ahal izateko. Hauek 6 m-ko pasurako zortasuna izango dute.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

Beste eremuetan bezala, hemen ere Araxes ibaiaren ertzean oinezkoentzako pasealekua antolatzea da beste helburuetako bat.

e) Eraikinen erabilera baldintzak


Sagrarioko Ermitan eta Madalenako Ermitan erlijio erabilerak kontsolidatzen dira.

Joxe Mari Hostalean hostatu erabilera kontsolidatzen da. Hala ere, egungo eraikinaren ordezkapena ahalbideratuko da bizitegiko erabilera jaso ahal izango duelarik. Horretarako,ordezkapenerako ezartzen diren baldintzak aintzat hartu beharko ditu.

Telefonica eraikinak gaur egun duen erabilera mantenduko du honek dirauen artean eta erabilera hau desagertzen bada eraikina ordenazior kanpo geratuko da.

Gainerako eraikinetan ondorengo erabilerak baimentzen dira:

1. Etxebizitza erabilera: goiko solairuetan onartzen da. Beheko solairuan ere onartzen da, Arau hauetako hirigintza Ordenantza orokorretan ezarritako baldintzetan.
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 mailako erabilera industrialak onartzen da.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>


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. Ez da baimenduko sarrera kale Nagusitik izatea.

f) Jardute baldintzak:

Eremuaren baitan bi unitate asistemako eta hiru exekuzio unitate definitzen dira. Unitate hauen mugaketak fitxa grafikoan eta 6 planoan agertzen direnak dira.

g) Urbanizazio baldintzak

Espazio publikoen lerrokadura eta sestrak unitate bakoitzaren fitxetan zehazten direnak izango dira.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

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. Instalazioen hartuneak lurperaturik egingo dira.

#### h) Ordezkapenatarako baldintzak

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

h1) Kale Nagusiaren ekialdera kokatzen diren eraikinetan, ordezkapenetan edo birgaitze integralen kasuan, beheko solairuan jabetza pribatua, baina erabilpen publikoa izango duen pasabidea utzi beharko da Kale Nagusian, fitxa grafikoan zehazten den moduan (Madalenako ermitan izan ezik). Pasabide honen gainean eraikinaren gainerako solairuak eraiki ahal izango dira. Pasabide honek 3m-ko altuera eta gutxienez 2,5 m-ko zabalera izan beharko du. Pasabide honen sabaiaren tratamendua uniforme izango da. Bertan ez da onartuko hustubiderik edo egitura elementurik agertzea eta argi puntu bat aurreikusi beharko da 5m bakoitzeko. Zortasun hau Jabetzaren Erregistroan inskribatuko da. Ordezkatu daitezkeen eraikinetan, BS + 2S + TP profila hartuko da, gehienez 11 m-ko altuerarekin

Era berean, etxe hauen atzealdeetan, Gurutz Bidea kalera ematen dutenetan izan ezik, beheko solairua 11 metroan luzatuko da bertan garajeak antolatu

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>

ahal izateko. Hauek 6 m-ko pasurako zortasuna izango dute. Zortasun hau Jabetzaren Erregistroan inskribatuko da.

Hegalkinek alboan dituzten eraikinenak jarraituko dituzte, ezingo dutelarik gehiago irten.

h2) Joxe Mari Hostala ordezkatzan bada eremu honetan orokorrean onartzen diren erabilerak baimendu ahal izango dira eraikin berrian. Eraikin hau, gutxienez, 5,00 m-tan atzeratu beharko da Araxes ibaiarekiko. Eraikin berriaren lerrokadurak A.4 eremuari dagokion fitxa grafikoan eta zehazkiago A.4.3 unitateari dagokion fitxa grafikoan definiturikoak izango dira. Eraikin berriak okupatzen ez duen zorua jabari eta erabilera publikorako doan lagako da urbanizatu ondoren. Eraikuntzaren berrikuntza proiektuan jasoko dira egin beharreko lanak. Unitateko espazio librea zesioan eman beharko da Jabari eta erabilera publikorako. Eraikinaren hartune guztiak lurperaturik egin beharko dira.

Bestalde, Udalari doan laga beharko zaio Jose Mari Hostalaren ordezkapenean batez besteko hirigintza-eraikigarritasunaren hazkuntzaren %10ari dagokion lurzorua, urbanizazio kostuetatik libre.

Eraikin berriak ondorengo parametroak errespetatuko ditu:

Erabilerak: beheko solairuan garajea edo komertziala eta goiko solairuetan etxebizitza.


Okupazioa gehienez 250 m<sup>2</sup>

Profila: beheko solairua, bi solairu altu eta teilatupe atzeratua

Gehienez eraikitako azalera: 950 m<sup>2</sup>

Gehienezko altuera teilatu hegaleraino: 11,2 m



 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

Hegalkinen gehienezko irtenunea: 1m

Gehienezko etxebizitza kopurua: 6

Etxebizitza bakoitzeko gutxienezko garaje plaza kopurua: 1

### **A.4.1. Unitate Asistematikoa - ALONDEGIA**


#### a) Deskribapena

Kale nagusian kokatzen da garai batetan Udaletxe eta gero Euskaltegi izandako eraikina. Erabilpen hauek, beti bizitegiko erabilerarekin batera eman izan dira. Gaur egun eraikinak oso erabilera txikia du eta egoera txarrean aurkitzen da

Bere azalera, gutxi gora behera, 835 m<sup>2</sup>-koa da.

#### b) Helburuak

Eraikinaren aurri egoera eragozteko eta udalak eraikina mantentzeko eta erabiltzeko dauzkan zailtasunak kontutan hartuta, bizitegiko erabilera eman nahi zaio. Era honetara, eraikinaren mantenua eta konponketa bideratu nahi dira. Behe oinean aterpe bat eratzea aurreikusten da, Gi-2135 eta eraikinaren artean espaloirik ez dagoenez, aterpe barrutik pasabidea eratzuz.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

c) Eraikinaren eraberritze baldintzak:

Eraikinaren fatxadak eta bolumena mantendu beharko dira. Barneko egitura ordezkatzeari onartuko da eta fatxadan, justifikatuz gero, barruko antolaketak eska ditzakeen aldaketa txikiak onartuko dira.

Gehienez 9 etxebizitza antolatu ahal izango dira.

Etxebizitza bakoitzeko aparkaleku bat antolatu beharko da.


Eraikinaren atzealdean aurkitzen den patioan eraikinaren beheko solairua 11 metrotan luzatzea baimenduko da bertan garajeak antolatu ahal izateko. Hauek 6 m zabaleko pasurako zortasuna izango dute. Zortasun hau Jabetzaren Erregistroan inskribatuko da.

Beheko solairuan jabetza pribatua, baina erabilpen publikoa izango duen pasabidea utzi beharko da Kale nagusi aldera. Pasabide honen gainean eraikinaren gainerako solairuak eraiki ahal izango dira. Pasabide honek gutxienez 3 m-ko zabalera izan beharko du. Zortasun hau Jabetzaren Erregistroan inskribatuko da.

d) Jardute baldintzak:

Jardute asistemakoa izango da.

Eraberritze egitasmoa aurkeztu beharko da, goian aipatu baldintzak jasotzen dituen. Unitateko erabilera publikoko espazioa urbanizatu egin beharko da eta eraikuntzaren berrikuntza proiektuan jasoko dira egin beharreko lanak.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

Unitateko espazio librea jabari eta erabilera publikokoa izango da. Eraikinaren hartune guztiak lurperaturik egin beharko dira.

e) uholdeek sor ditzaketen kalteak saihesteko hartu beharreko neurriak


- . Ahal den neurrian bizitegiko erabilera saihestuko da behe oinean.
- . Sotoen eraikuntza mugatuko da eta eraikitzen badira, iragazgaitzak izateko neurriak hartuko dira, bai eta aireztapen guneez uholde mailatik geratzeko neurriak ere.
- . Zimenduak, egiturak eta eraikinen itxiturak, uren presio eta supresioari eusteko gaitasuna izan behar dute 500 urteko itzul aldiko uholdetarako.
- . Ahal den neurrian eraikinak uren fluxuari paralelo jartzea gomendatzen da
- . Behe oinetako azalera itxia ahalik eta txikiena izatea gomendatzen da.
- .Goiko solairu eta teilatuetara sarbideak egingo dira
- . Etxebizitzan saneamendu hodietan itzulera saihesten duten balbulak Jarriko dira
- . uretan hondoratu ezin diren gailuak lurrari itsastiko dira( ur tegiak, gasoleo tegiak...)

**A.4.2. Unitate Asistematikoa - SUTEGI**

a) Deskribapena

Kale nagusian kokatzen da Alondegi eraikinaren albo batetara. Gaur egun biltegi modura erabiltzen da.

Bere azalera,gutxi gora behera, 356 m<sup>2</sup>-koa da.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

b) Helburuak

Kale Nagusiaren atzealdean aparkalekuentzat sortu nahi den zabalpenerako sarbidea egokitzeko beharrezkoa den lerrokadurak lortzea eta lerrokadura berriekin antolatzen den etxebizitza eraikina gauzatzea dira unitate honetako helburuak.

c) Eraikinaren eraikuntza baldintzak:


Eraikin berriak unitate honi dagokion fitxan jasotzen dituen lerrokadurak izango ditu.

Gehienez 3 etxebizitza antolatu ahal izango dira.

Etxebizitza bakoitzeko aparkaleku bat antolatu beharko da. Eraikinaren atzealdean eraikinaren beheko solairua 11 metrotan luzatzea baimenduko da bertan garajeak antolatu ahal izateko. Hauek 6 m zabaleko pasurako zortasuna izango dute. Zortasun hau Jabetzaren Erregistroan inskribatuko da.

Gehienezko profila: beheko solairua, bi solairu eta teilatupea.

Beheko solairuan jabetza pribatua, baina erabilpen publikoa izango duen pasabidea utzi beharko da Kale nagusi aldera. Pasabide honen gainean eraikinaren gainerako solairuak eraiki ahal izango dira. Pasabide honek gutxienez 2,5 m-ko zabalera izan beharko du. Zortasun hau Jabetzaren Erregistroan inskribatuko da.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

Beheko solairuaren gehienezko okupazioa: 235 m<sup>2</sup>, horietatik erabilera pribatuakoak: 211 m<sup>2</sup>.

Goiko solairuen gehienezko okupazioa: 120 m<sup>2</sup>

Goiko solairuetan gehienezko eraikigarritasuna: 340 m<sup>2</sup>

Hegalkinak: gehienez 50 cm

d) Jardute baldintzak:


Jardute asistemakoa izango da.

Exekuzio egitasmoa aurkeztu beharko da, goian aipatu baldintzak jasotzen dituen. Unitateko erabilpen publikoko espazioa urbanizatu egin beharko da eta eraikuntzaren berrikuntza proiektuan jasoko dira egin beharreko lanak. Unitateko espazio librea zehazki eman beharko da Jabari eta erabilera publikorako. Eraikinaren hartune guztiak lurperaturik egin beharko dira. Eraikuntza baldintzetan zehazturiko zortasunak Jabetzaren Erregistroan inskribatuko dira.

Bestalde, Udalarari doan laga beharko zaio unitate honetako batez besteko hirigintza-eraikigarritasunaren hazkuntzaren %10ari dagokion lurzorua, urbanizazio kostuetatik libre.

e) uholdeek sor ditzaketan kalteak saihesteko hartu beharreko neurriak

. Ahal den neurrian bizitegiko erabilera saihestuko da behe oinean.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>

- . Sotoen eraikuntza mugatuko da eta eraikitzen badira, iragazgaitzak izateko neurriak hartuko dira, bai eta aireztapen guneek uholde mailatik geratzeko neurriak ere.
- . Zimenduak, egiturak eta eraikinen itxiturak, uren presio eta supresioari eusteko gaitasuna izan behar dute 500 urteko itzul aldiko uholdetarako.
- . Ahal den neurrian eraikinak uren fluxuari paralelo jartzea gomendatzen da
- . Behe oinetako azalera itxia ahalik eta txikiena izatea gomendatzen da.
- .Goiko solairu eta teilatuetara sarbideak egingo dira
- . Etxebizitzan saneamendu hodietan itzulera saihesten duten balbulak Jarriko dira
- . uretan hondoratu ezin diren gailuak lurrari itsastiko dira( ur tegiak, gasoleo tegiak...)


### **A.4.3 Exekuzio Unitatea - ETXEAUNDIA:**

#### a) Deskribapena:

Kale Nagusia eta Araxes ibaiaren artean kokatzen da unitatea, Joxe Mari Hostalaren aparkalekua eta Etxeaundia eraikinaren aurrealdea hartzen dituelarik.

Bere azalera,gutxi gora behera, 3.965 m<sup>2</sup>-koa da.

#### b) Helburuak

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

Zapatarinea atzealdean sortu den kalearen jarraipena lortzea da helburu nagusia, kale Nagusiaren (Gi-2135) eta ibaiaren arteko kale berri bat sortuz. Gaur egun Kale Nagusia da herria iparraldetik hegoaldera egituratzen duen kale bakarra. Bigarren kale paralelo honekin herri barruko komunikazioen hobekuntza nabarmena lortuko da. Kale honi Etxeaundia eta eraikin berrietako baten artean antolatzen den espazio libre publikoan emango zaio amaiera.

Bestetik, bi etxebizitza eraikin berri antolatuko dira Kale Nagusia osatzen dutenen jarraian, inguruko ordenazioa osatuz.

c) Erabilera baldintzak, eraikuntza baldintzak eta erabilpen intentsitatea:

A.4.3.1 partzela:

Erabilerak: sotoan garajea, beheko solairuan komertziala eta etxebizitza erabilera goiko solairuetan.

Gehienezko okupazioa lurzoruaren sestratik gora: 300 m<sup>2</sup>

Gehienezko okupazioa lurzoruaren sestratik behera: 300 m<sup>2</sup> (eta lehendik eginiko arrapalarekin lotzeko beharrezkoa dena)


Gehienez eraikitako azalera lurzoruaren sestratik gora: 1.100 m<sup>2</sup>

Gehienez eraikitako azalera lurzoruaren sestratik behera: 300 m<sup>2</sup> (eta lehendik eginiko arrapalarekin lotzeko beharrezkoa dena)

Profila: sotoa, beheko solairua, bi solairu eta teilatupe atzeratua unitate honi dagokion fitxan agertzen den eskemaren arabera.

Gehienezko altuera: teilatu hegaleraino 11,20 m (fitxa grafikoko eskemaren arabera)

Hegalkinen gehienezko irtenunea: 1m

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

Gehienezko etxebizitza kopurua: 8

Etxebizitza bakoitzeko gutxieneko garaje plaza kopurua: 1

#### A.4.3.2 partzela

Erabilerak: beheko solairuan garajea eta etxebizitza erabilera goiko solairuetan.

Eraikinak 14,00 m-ko tartea mantendu beharko du ibaiarekiko

Gehienezko okupazioa lurzoruaren sestratik gora: 264 m<sup>2</sup>

Gehienez eraikitako azalera lurzoruaren sestratik gora: 1.056 m<sup>2</sup>

Profila: beheko solairua eta bi solairu altu eta teilatupe atzeratua, fitxa grafikoko eskemaren arabera.

Gehienezko altuera: teilatu hegaleraino: 11,20 m.

Hegalkinen gehienezko irtenunea: 1m

Gehienezko etxebizitza kopurua: 6


Etxebizitza bakoitzeko gutxieneko garaje plaza kopurua: 1

#### d) Jardute baldintzak

A.4.3. unitatean kudeaketa sistema hitzarmen-sistema izango da. Eremua garatu ahal izateko dagokion Birpartzelazio-proiektua onartu beharko da.

Udalari doan laga beharko zaizkio kalifikazio xehekatuaren arabera izaera publikoa duten lurrak eta erabilera publikoko zortasuna dutenetan baldintza hau inskribatuko da. Lurzoru hauek Urbanizazio proiektuaren arabera urbanizaturik entregatuko dira.



 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

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

e) Urbanizazio baldintzak:

A.4.3. unitatean urbanizazio proiektu bat egin beharko da. Bide publikoaren lerrokadura eta sestrak unitate honi dagokion fitxan agertzen direnak izango dira. Ordenazioz kanpo geratzen diren eraikin guztiak eraitsi beharko dira. Azterlan hidraulikoaren arabera, 139,00m kota inguruan kokatu beharko da urbanizazio kota, beti ere, lehendik eraikitako ingurunera egokituz.

A.4.3.1 partzelako satora sartzeko arrapala unitatetik kanpora lehendik egina dagoena izango da.


Erabilera publikoko zortasuna duten espazioen azpiko egituretan 2.000 Kp/m<sup>2</sup>-ko erabilpen gainkarga aurreikusi beharko da.

Garapen dokumentuetan nahiz urbanizazio egitasmoa burutzerakoan ibai ertzak babestuko dira eta behar izanez gero, ingurumenaren lehengoratzea bermatu beharko da, Araxes ibaia eta hari lotutako bertako landareriaren funtzio zuzentzailea mantendu, lehengoratu eta sustatzeko neurriak hartuz, lurraldeak espezien fluxua izan dezan laguntzeko.

. Birlandaketak burutzerakoan bertako zuhaitz eta landaretza erabiliko da, landare inbasiboen erabilera saihestuz.

. Ibai ertza berreskuratzerakoan, ezpondak egonkortzeko eta lurrazala dreinatzeko, ingeniaritza biologikoko teknikak edo teknika malguak erabiliko dira, paisaian hobeto egokitzen direlako.

. Obrak burutzerakoan, Neurri zuzentzaile orokorrak proposatzen diren atalean ezartzen diren neurriak aintzat hartuko dira.

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		
	2007KO OTSAILA	<b>A.4</b>	FITXAK KALE NAGUSIA

f) uholdeek sor ditzaketen kalteak saihesteko hartu beharreko neurriak


- . Ahal den neurrian bizitegiko erabilera saihestuko da behe oinean.
- . Sotoen eraikuntza mugatuko da eta eraikitzen badira, iragazgaitzak izateko neurriak hartuko dira, bai eta aireztapen guneez uholde mailatik geratzeko neurriak ere.
- . Zimenduak, egiturak eta eraikinen itxiturak, uren presio eta supresioari eusteko gaitasuna izan behar dute 500 urteko itzul aldiko uholdetarako.
- . Ahal den neurrian eraikinak uren fluxuari paralelo jartzea gomendatzen da
- . Behe oinetako azalera itxia ahalik eta txikiena izatea gomendatzen da.
- .Goiko solairu eta teilatuetara sarbideak egingo dira
- . Etxebizitzan saneamendu hodietan itzulera saihesten duten balbulak Jarriko dira
- . uretan hondoratu ezin diren gailuak lurrari itsastiko dira( ur tegiak, gasoleo tegiak...)

**A.4.4 Exekuzio Unitatea - ZULOAGA:**

a)Deskribapena:

Kale Nagusiaren ekialdera, Gurutz bidearen amaiera eta Uberetako zubia artean kokatzen da unitatea. Hain zuzen ere herri gunearen hegoaldera, herri sarearen eta mendi magalen mugan kokatzen da lur zati triangeluar lau hau.

Bere azalera,gutxi gora behera, 3.086 m<sup>2</sup>-koa da.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

b) Helburuak

Alde batetik, Gurutz Bidea kalearen jarraipena lortu nahi da Uberetako zubiraino. Bestetik, Zuloaga baserriaren aurrean eremu libre publiko bat antolatu nahi da. Eremu libre publiko honen jarraian, herri gunearen egiturari amaiera emanez, ondoz ondoko etxebizitzak proposatzen dira.

c) Erabilera baldintzak, eraikuntza baldintzak eta erabilpen intentsitatea:

Erabilerak: sotoan garajea eta etxebizitza erabilera goiko solairuetan.

Gehienezko okupazioa lurzoruaren sestratik gora: 365 m<sup>2</sup>

Gehienezko okupazioa lurzoruaren sestratik behera: 560 m<sup>2</sup>

Gehienez eraikitako azalera lurzoruaren sestratik gora: 730 m<sup>2</sup>

Gehienez eraikitako azalera lurzoruaren sestratik behera: 560 m<sup>2</sup>

Profila: sotoa, beheko solairua eta lehena.

Gehienezko altuera: 6,5 m teilatu hegaleraino eta 8,6 m gailurrera


Hegalkinen gehienezko irtenunea: 1m

Etxebizitza kopurua: 6, ondoz ondokoak

Etxebizitza bakoitzeko garaje plaza kopurua: 2

d) Jardute baldintzak:

Fitxa grafikoan definitzen diren lerroakadura eta sestrak errespetatuz, Xehetasun Azterlan bat egin beharko da antolamendua zehaztasunez definitzeko.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

. Proposamen honek Errepideetako Foru Araua aintzat hartu beharko du.

A.4.4. unitatean jardute sistema hitzarmen-sistema izango da. Eremua garatu ahal izateko dagokion Birpartzelazio- proiektua onartu beharko da.

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

e) Urbanizazio baldintzak:


A.4.4. unitatean urbanizazio proiektu bat egin beharko da. Gurutz Bidearen jarraian gutxienez 5m-ko zabalera duen oinezkoentzako bidea eraikiko da Gi-2135 errepidera gerturatu hala gehienez 2m-tara murriztuko dena. Bide publikoaren lerrokadura eta sestrak Xehetasun Azterlanean definituko direnak izango dira, beti ere, unitate honi dagokion fitxan agertzen direnak errespetatuz. Estudio hidraulikoaren arabera, urbanizazio kota 139,00 m inguruan kokatu beharko da.

f) uholdeek sor ditzaketen kalteak saihesteko hartu beharreko neurriak

. Ahal den neurrian bizitegiko erabilera saihestuko da behe oinean.

. Sotoen eraikuntza mugatuko da eta eraikitzen badira, iragazgaitzak izateko neurriak hartuko dira, bai eta aireztapen guneek uholde mailatik geratzeko neurriak ere.

. Zimenduak, egiturak eta eraikinen itxiturak, uren presio eta supresioari eusteko gaitasuna izan behar dute 500 urteko itzul aldiko uholdetarako.

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		FITXAK KALE NAGUSIA
	2007KO OTSAILA	<b>A.4</b>	

- . Ahal den neurrian eraikinak uren fluxuari paralelo jartzea gomendatzen da
- . Behe oinetako azalera itxia ahalik eta txikiena izatea gomendatzen da.
- .Goiko solairu eta teilatuetara sarbideak egingo dira
- . Etxebizitzan saneamendu hodietan itzulera saihesten duten balbulak Jarriko dira
- . uretan hondoratu ezin diren gailuak lurrari itsastiko dira( ur tegiak, gasleo tegiak...)

#### **A.4.5 Exekuzio Unitatea - BARRENETXE:**


##### a) Deskribapena:

Kale Nagusia eta Gurutz bidearen artean kokatzen den Barrenetxe eta Gure Txokoa etxeen arteko lursailak osatzen du unitate hau.

Bere azalera, gutxi gora behera, 812 m<sup>2</sup>-koa da.

##### b) Helburuak

Kale Nagusia eta Gurutz Bidearen artean erabilera publikoko espazio libre bat eratzea da helburu nagusia. Honekin batera, espazio hau eratzuz, Gure Txokoa eraikinaren horma itsuari itsatsita familia anitzeko eraikin berria aurreikusten da, kale nagusiko profila jarraituko duena.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

c) Erabilera baldintzak, eraikuntza baldintzak eta erabilpen intentsitatea:

Erabilerak: behe oinean garajea edo komertziala eta etxebizitza erabilera goiko solairuetan.

Gehienezko okupazioa lurzoruaren sestratik gora: 340 m<sup>2</sup>

Gehienez eraikitako azalera lurzoruaren sestratik gora: 1.200 m<sup>2</sup>

Profila: beheko solairua, bi solairu eta teilatupea

Gehienezko altuera: 11,00 m

Hegalkinen gehienezko neurria: 50 cm


Gehienezko etxebizitza kopurua: 10

Etxebizitza bakoitzeko gutxieneko aparkalekuak: 1

Beheko solairuan jabetza pribatua, baina erabilpen publikoa izango duen pasabidea utzi beharko da Kale nagusian. Pasabide honen gainean eraikinaren gainerako solairuak eraiki ahal izango dira. Pasabide honek gutxienez 2,5 m-ko zabalera izan beharko du.

Sotoan, garaje gehiago kokatu ahal izateko eraikinaren azalera gaintitzea ahalbideratuko da, fitxa grafikoan zehazten den moduan eta gehienez 665 m<sup>2</sup>-ko azalera izan arte. Hala egingo balitz, sotoaren gaineko eremu librea, jabetza pribatua eta erabilera publikoko zortzapena duen gunea izango litzateke. Edozein kasutan, soto honekin okupatzen ez den zorua jabari eta erabilera publikokoa izango da. Sotora jaisteko arrapala sestratik gorako azalera eraikigarriaren barnean ipini beharko da.

d) Jardute baldintzak:

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

A.4.5. unitatean jardute sistema hitzarmen-sistema kontzertazioa izango da. Eremua garatu ahal izateko dagokion Birpartzelazio-proiektua onartu beharko da.

Udalari doan laga beharko zaizkio kalifikazio xehekatuaren arabera izaera publikoa duten lurrak eta erabilera publikoko zortasuna dutenetan baldintza hau inskribatuko da. Lurzoru hauek Urbanizazio proiektuaren arabera urbanizaturik entregatuko dira.


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

Unitate honen antolamendua zehazteko Xehetasun Azterlan bat egin ahal izango da, beti ere, fitxa grafikoan jasotzen diren gutxieneko zehaztapenak errespetatuz.

e) Urbanizazio baldintzak:

A.4.5. unitatean urbanizazio proiektu bat egin beharko da. Bide publikoaren lerrokadura eta sestrak unitate honi dagokion fitxan agertzen direnak izango dira.

Erabilera publikoko zortasuna duten espazioen azpiko egituretan 2.000 Kp/m<sup>2</sup>-ko erabilpen gainkarga aurreikusi beharko da.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-</b>		<b>FITXAK KALE NAGUSIA</b>
	<b>2007KO OTSAILA</b>	<b>A.4</b>	

f) uholdeek sor ditzaketen kalteak saihesteko hartu beharreko neurriak

- . Ahal den neurrian bizitegiko erabilera saihestuko da behe oinean.
- . Sotoen eraikuntza mugatuko da eta eraikitzen badira, iragazgaitzak izateko neurriak hartuko dira, bai eta aireztapen guneez uholde mailatik geratzeko neurriak ere.
- . Zimenduak, egiturak eta eraikinen itxiturak, uren presio eta supresioari eusteko gaitasuna izan behar dute 500 urteko itzul aldiko uholdetarako.
- . Ahal den neurrian eraikinak uren fluxuari paralelo jartzea gomendatzen da
- . Behe oinetako azalera itxia ahalik eta txikiena izatea gomendatzen da.
- .Goiko solairu eta teilatuetara sarbideak egingo dira
- . Etxebizitzan saneamendu hodian itzulera saihesten duten balbulak Jarriko dira
- . uretan hondoratu ezin diren gailuak lurrari itsastiko dira( ur tegiak, gasleo tegiak...)