 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		FITXAK ZERRATEGI ALDEA
	2007KO OTSAILA	A.2	

A.2- ZERRATEGI ALDEA

a) Deskribapena

Elbarrena kaleko eraikinen atzealdetik eta Txirrita Gudariaren Plazako eraikinen atzealdetik Araxes errekarainoko lur zatiak osatzen du eremu hau. Gaur egun zerrategiak eta zenbait baratzeak okupatzen dute eremua.

Indarrean dauden Arauetan A.2 eremu honen zati garrantzitsuena lurzoru hiritar modura klasifikatua eta kirol ekipamendu modura kalifikaturik dago, bertan helburua futbol zelaia eta atletismo pista eraikitzea zelarik.


Arau Subsidiarioek indarrean iraun duten urteetan argi geratu da Lizartzako herriarentzat aurreikusitako ekipamendu honek herriaren beharrak gainditu egiten dituela eta ez dagoela inolako arrazoirik ekipamendu honen aurreikuspena mantentzeko.

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

Bere azalera, gutxi gorabehera, 14.119 m²-koa da.

b) Helburuak

Lizartzako erdigunea osatzea da helburu nagusia, bertan kokatzen delarik herriko zabalgunea. Elbarrena kalearekiko eta Araxes errekararekiko paraleloa

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		
	2007KO OTSAILA	A.2	

den bigarren kale bat sortuko da errepide sarea osatuz eta honen inguruan Txirrita Gudarien Plazarekin lotutako eremu libre publikoa antolatuko da. Araxes errekaaren alboan oinezkoentzako pasealekua antolatuko da, eremu honetako zoru libre publikoarekin lotua eta herrian zehar Araxes alboan sortuko den ibilbideari lotua.

Eremu honetan gauzatzen da Lizartzak, neurri handi batean, izan dezakeen etxebizitza beharrei erantzuten dion antolakuntza. Bertan 56 etxebizitza berri aurreikusi dira. Hauetatik 26 ek nolabaiteko babes publikoko erregimena izango dute. Etxebizitza berriez gain, ekipamendu eraikin berri bat antolatu da.

c) Sailkapena:


Lurzoru hiritarra, urbanizazioak kontsolidatu gabea.

d) Kalifikazio orokorra:

Bizitegikoa

e) Jardute baldintzak:

Eremu honen antolakuntza zehatza definitzeko Xehetasun Azterlan bat idatzi beharko da. Xehetasun Azterlan honek, edozein kasutan, ezingo du fitxa grafikoetan aurreikusitako espazio libre publikoen azalera murriztu eta gainera,

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		
	2007KO OTSAILA	A.2	

fitxa grafikoan zehazturiko lerrokadurak errespetatu beharko ditu, baldintza hidraulikoak bermatzen diren neurrian.

Eremu honetan exekuzio unitate bakarra definitzen da. Unitate honetan kudeaketa sistema modura hitzarmen-sistema erabiliko 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 irakaskuntza ekipamendurako kalifikazioa duen lurzorua.

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

Eremua garatu ahal izateko, alde zuzenetik ondorengo baldintzak bete beharko dira:

e.1.- Eremua baino beherago dagoen Arrateko zubia (PK- 1+581 azterlan hidraulikoaren planoetan) aldatu beharko da, egungo bular oinak aldatuz. Ubidea hobetu eta naturalago jarri beharko da, egungo ibaiertzeko hormak kenduta. Horrela egun hiritartuta dauden eremuek duten uholde arriskua gutxitzea lortuko da, baita A-2 zonaldean ere.

e.2.- Lan hauek burutzeko, Arroko organismoaren aurretiazko baimen administratiboa behar da; hori Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Sailaren Gipuzkoako Lurralde Bulegoan izapidetu beharko da.

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		
	2007KO OTSAILA	A.2	

e.3.- Goian aipatutako lanak burutu ostean, azterlan hidrauliko berria egin beharko da. Azterlan honen emaitzen arabera, antolakuntza baldintzak aldatu beharko dira, ubidearekiko urbanizazio kota eta babes eta lerrokadura eremua errespetatzeko eta uholdeak ez izateko irizpideak betetzeko. Nolanahi ere, 100 urteko itzul aldiko uholde arriskuaren lerro berria, gutxieneko tarte gisa hartu behar da.


e.4.- Lurzoruaren kutsaduraren prebentzio eta zuzenketarako Eusko Legebiltzarraren 2005eko otsailaren 4ko 1/05 Legeak aurreikusitako Lurzoruaren kalitateari buruzko deklarazioa eskuratu beharko da.

f) Urbanizazio baldintzak:

Urbanizazio proiektu bakar bat egin beharko da eremu honetako erabilera publikoko zoru guztia hartuko duena. Bide eta pasealeku publikoen lerrokadura eta sestrak dagokion Xehetasun Azterlanean definituko dira, baina baldintza hidraulikoak bermatzen diren neurrian, eremu honi dagokion fitxa grafikoan zehazten direnak errespetatuko dira.

Urbanizazioaren kota, inguruneko herri egitura kontsolidatuaren baitan egokituko da bai eta jardute baldintzetan ezarritako e.1, e.2 eta e.3 azpiataletako lanen emaitzak ondorioztatzen dutenaren arabera

Garajetarako sarrerak fitxa grafikoan definitzen diren puntuetan egingo dira. Bestelako proposamenik ere onartu ahal izango da, beti ere Udalaren oniritzia baldin badute.

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		FITXAK ZERRATEGI ALDEA
	2007KO OTSAILA	A.2	

Urbanizazio Proiektuan oinezkoen ibilbideei lehentasuna emango zaie, altxatako zebra bideak ipiniko direlarik.

Erabilera publikoko zortasuna duten espazioen azpiko egituretan 2.000 Kp/m²-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 drainatzeko, ingeniariak biologikoko teknikak edo teknika malguak erabiliko dira, paisaian hobeto egokitzen direlako.
- . Obrak burutzerakoan, araudi orokorreko bigarren liburuko bigarren kapitulua, ingurumenaren babeserako aurreikusitako neurriak, kontutan hartu beharko da.

- **A.2.1.eta A.2.2. partzelak**

Erabilerak: sotoan garajea eta trastelekuak, beheko solairuan etxebizitza erabilera eta erabilera komertziala (fitxa grafikoan definituriko puntuetan) eta etxebizitza erabilera goiko solairuetan.

Partzelaren gehienezko azalera:

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		
	2007KO OTSAILA	A.2	

A.2.1 partzela: 1.686 m²

A.2.2 partzela: 1.208 m²

Gehienezko okupazioa lurzoruaren sestratik gora:

A.2.1 partzela: 940 m²

A.2.2 partzela: 935 m²

Gehienezko okupazioa lurzoruaren sestratik behera:

A.2.1 partzela: 1.435 m²

A.2.2 partzela: 935 m²

Gehienez eraikitako azalera lurzoruaren sestratik gora:

A.2.1 partzela: 3.240 m²

A.2.2 partzela: 2.670 m²

Gehienez eraikitako azalera lurzoruaren sestratik behera:

A.2.1 partzela: 1.435 m²


A.2.2 partzela: 935 m²

Azalera komertziala:

A.2.1 partzela: 220 m²

A.2.2 partzela: 180 m²

Profila: sotoa, behe solairua, bi solairu eta teilatupea gutxienez 2,5 m atzeratua eskemaren arabera

 LIZARTZAKO UDALA	LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA- TESTU BATERATUA-		FITXAK ZERRATEGI ALDEA
	2007KO OTSAILA	A.2	

Gehienezko altuera: teilatu hegalerara 12,00 m fatxada nagusiaren erdiko puntuan neurtuta.

Teilatu hegala gehienezko neurria: 1 m

Irtenune irekien gehienezko neurria: 1,2 m , gehienez fatxadaren luzeraren %50ean eta soilik fatxada nagusietan.

Irtenune itxien gehienezko neurria: 0,8 m

Etxebizitza kopurua, gehienez:

A.2.1 partzela: 30 etxebizitza libreak

A.2.2 partzela: 26 babestutako etxebizitzak (Babes erregimena Udalak ezarriko duena izango da).

Etxebizitza bakoitzeko garaje plaza kopurua, gutxienez: 1

- **A.2..3 Hezkuntza erabilerarako partzela:**

Azalera: 1.800 m²

Erabilerak: hezkuntza publikoa. (Beharren arabera justifikaturik Udalak ondorengo erabileratara ere zuzendu ahal izango du partzela hau: kultura, zerbitzu sozialak, administratiboa, beti ere publikoak).

Gehienez eraikitako azalera sestratik gora: 1.200 m²

Gehienezko Profila: sotoa, behe solairua eta bi solairu.