 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA</b> <b>BEHIN BETIKO ONARPENA</b>		
	<b>2013ko APIRILA</b>	<b>3.2</b>	<b>"A.3 PLAZA SORO" EREMUKO</b> <b>ARAUDI URBANISTIKOA</b>

### **A.3. EREMUA - PLAZA SORO**

#### a) Deskribapena

Lazaroene eta Larreneko zubien arteko Araxes ibaiaren ezker aldeko zatia hartzen du eremu honek, Eremuaren barruan, Udaletxea, ikastola, Pilotalekua eta Osasun Zentroa aurkitzen dira.


Herriaren erdialdea dela esan daiteke, bertan kokatzen baitira zerbitzu eta komertzio gehienak.

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

Bere azalera, gutxi gorabehera, 13.214 m<sup>2</sup>-koa da.

Bertan honako eraikinak daude:

- Udaletxea: BS + 2S
- ikastetxea: BS + 1S
- Osasun zentroa: BS + 1S
- Pilotalekua:
- Txirrita Gudariaren Plaza 5, 7, 9: S + BS + 3S . Guztira 18 etxebizitza
- Plaza Soroko ondoz ondoko eraikinak: ES + BS + 1 Guztira 20 etxebizitza

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA</b>		
	<b>BEHIN BETIKO ONARPENA</b>		
	<b>2013ko APIRILA</b>	<b>3.2</b>	<b>"A.3 PLAZA SORO" EREMUKO ARAUDI URBANISTIKOA</b>

b) Helburuak

Gaur egun bertan dauden eraikinak eta herri egitura kontsolidatzen dira, bertako eraikinen berrikuntza lanak erregulatuz. Ez dira kontsolidatzen baimenik gabe egindako eranskinak.

Ikastola zaharra ordezkatu egingo da eta bere lekuan ikastola berria eraikitzeko partzela berri bat egokitzen da, A.3.1 partzela.

Araxes ibaiaren ertzean oinezkoentzako pasealekua antolatzea da beste helburuetako bat.

c) Sailkapena:

Lurzoru hiritar kontsolidatua

d) Kalifikazio orokorra:


Bizitegikoa

e) Eraikinen erabilera baldintzak

Udaletxe, Pilotaleku eta Osasun Zentroaren erabilerak kontsolidatzen dira.

A.3.1 partzela berrian hezkuntza erabilera baimenduko da.


Gainerako eraikinetan ondorengo erabilerak baimentzen dira:

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA</b>		
	<b>BEHIN BETIKO ONARPENA</b>		
	<b>2013ko APIRILA</b>	<b>3.2</b>	<b>"A.3 PLAZA SORO" EREMUKO ARAUDI URBANISTIKOA</b>

1. Etxebizitza erabilera: goiko solairuetan onartzen da. Beheko solairuan ere onartzen da, gaur egun erabilera hau onartua duten eraikinetan.
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 industrialala onartzen da.
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:**

Eremuaren baitan jarduera isolatu bat definitzen da. Jarduera isolatu honen mugaketak fitxa grafikoan (2.9 plano) agertzen direnak dira.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA</b> <b>BEHIN BETIKO ONARPENA</b>		
	<b>2013ko APIRILA</b>	<b>3.2</b>	<b>"A.3 PLAZA SORO" EREMUKO</b> <b>ARAUDI URBANISTIKOA</b>

Ordezkapenak baimendu ahal izango dira, gaur egun eraikinek dituzten ezaugarriak mantendu beharko direlarik pilotalekuan eta mediku etxeke eraikinetan izan ezik.

Pilotalekuaren ordezkapenak, gehienez, gaur egungo okupazioa hartu ahal izango du.

Osasun Zentroak, gehienez, BS + 1S + TP izango ditu.

g) Urbanizazio baldintzak


Orokorrean, espazio publikoen lerrokadura eta sestrak eremu honi dagokion fitxan jasotzen direnak izango dira.

Hezkuntza ekipamendu berria eraikitzeko Jarduera isolatuak, urbanizazioan, egin beharko dituen aldaketak baimentzen dira.

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

Ibai ertzean birurbanizazio lanak burutu behar balira, 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.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA</b>		
	<b>BEHIN BETIKO ONARPENA</b>		
	<b>2013ko APIRILA</b>	<b>3.2</b>	<b>"A.3 PLAZA SORO" EREMUKO ARAUDI URBANISTIKOA</b>

. Ibai ertza berreskuratzerakoan, ezpondak egonkortzeko eta lurrazala drainatzeko, ingeniaritza 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.3.1. Jarduera Isolatua - ESKOLA**

#### a) Deskribapena

Udaletxe ondoan eta fatxada bat Txirrita gudariaren plazara begira duela kokatzen da eskola berria jasoko duen partzela, egungo ikastola dagoen kokaleku berdinean

Bere azalera, gutxi gora behera, 432 m<sup>2</sup>-koa da.

#### b) Helburuak


Gaur egungo eraikina txikia eta zaharra gelditu da, eta berria eraikitzeko partzelaren azalera eta eraikigarritasuna handitu beharra dago.

#### c) Erabilera baldintzak, eraikuntza baldintzak eta erabilpen intentsitatea:

A.3.1. partzela:

Partzelaren azalera: 432 m<sup>2</sup>

Hezkuntza erabilera solairu guztietan.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA</b> <b>BEHIN BETIKO ONARPENA</b>		
	<b>2013ko APIRILA</b>	<b>3.2</b>	<b>"A.3 PLAZA SORO" EREMUKO</b> <b>ARAUDI URBANISTIKOA</b>

Gehienezko okupazioa lurzoruaren sestratik gora, unitate honi dagokion fitxak erakusten duena izango da

Gehienez eraikitako azalera lurzoruaren sestratik gora: 1.500 m<sup>2</sup>

Profila: Beheko solairua eta bi solairu unitate honi dagokion fitxan agertzen den eskemaren arabera.

Gehienezko altuera: teilatu hegaleraino 10,00 m (fitxa grafikoko eskemaren arabera), eta gailurrera 11,50 m.

Baimendutako hegala: 1m (fitxa grafikoko eskemaren arabera). Bigarren solairuko alde batean ezik, udaletxea parean duen fatxadaren alde horretan hegala askea izango da, etorkizunean, hala nahi bada, udaletxea eta ikastola lotu ditzakeen pasabide bat eraiki ahal izateko.

Eraikin berriaren behe solairuko kokapen kota, pareko etxebizitzaren antzeko kota izango da (+136,00 m inguru) beti ere, Q500 uholdagarritasun gunearen muga markatzen duen kotatik gora, kasu honetan +136,60m-tik gorako kota batean.


Eskola berriaren erikitze egitasmoak URA ur-agentziaren baimena eskuratu beharko du, eta, Txirrita Gudariaren plazaren sarreran, etxebizitza eraikina eta eskolaren arteko pasabidetik, uraren abiadura moteltzen duten neurriak eduki beharko ditu.

AASSen aldaketa honekin batera, Injelan s.l. ingeniariak, URA ur agentziak bere garaian egindako ikerketa hidraulikoaren gainean eginiko berrikuntza bat aurkezten da. Bertan, eraikin berriaren kokapenak Araxes ibaiaren erregimen hidraulikoan erasan esanguratsurik egiten ez duela frogatzen da.

Eraikitze egitasmoak estudio hidrauliko berri bat izan beharko du, aurrez esandako hobekuntzak justifikatzen dituen.

#### d) Jardute baldintzak:

Exekuzio zuzeneko jarduera izango da.

 LIZARTZAKO UDALA	<b>LIZARTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETA</b> <b>BEHIN BETIKO ONARPENA</b>		
	<b>2013ko APIRILA</b>	<b>3.2</b>	<b>"A.3 PLAZA SORO" EREMUKO</b> <b>ARAUDI URBANISTIKOA</b>

Eraikitze egitasmoa aurkeztu beharko da, goian aipatu baldintzak jasotzen dituen. Eraikitze egitasmoak inguruko urbanizazioaren egokitzapena jaso beharko du.

Eraikinaren hartune guztiak lurperaturik egin beharko dira.