



AREA 07:

ALABERGA

I. DELIMITACIÓN m²

I.1. Superficie:111.972

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo:.....URBANO

II.2. Calificación General: m²

Zona de Uso Residencial: Edificación AbiertaZUR/3 46.083

Zona de Uso Residencial: Edificación AisladaZUR/4 2.739

S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor UrbanoSGCS/2.2 11.722

S. Gral. de Comunicaciones: PeatonalSGCS/2.3 2.629

S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacio libre.....SGCS/2.4 1.607

S. Gral. Comunicaciones: Red ciclista.....SGCS/2.5 296

S. Gral. de Espacios Libres: Parques y jardinesSGEL/1 32.554

S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente.....SGEC/3 3.292

S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Cultural.....SGEC/4 8.881

S. Gral. Equipamiento Com.: Asistencial y otros servs.....SGEC/6 2.169

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

- Areas de Ordenación Consolidada

Zona de Uso Residencial: Edificación AbiertaZUR/3AOC

Zona de Uso Residencial: Edificación AisladaZUR/4AOC

- Areas de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada

S. Gral. Comunicaciones: Distribuidor UrbanoSGCS/2.2ASGOC

S. Gral. Comunicaciones: Red Viaria-Peatonal.....SGCS/2.3ASGOC

S. Gral. Comunic.: Garaje bajo espacio libre.....SGCS/2.4ASGOC

S. Gral. de Espacios Libres: Parques y jardinesSGEL/1ASGOC

S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Docente.....SGEC/3ASGOC

S. Gral. de Equipamiento Comunitario: Cultural.....SGEC/4ASGOC

S. Gral. Equip. Com.: Asistencial y otros servs.....SGEC/6ASGOC

- Areas de Reforma Interior

Zona de Uso Residencial: Edificación AbiertaZUR/3ARI

Se exige un Plan Especial de Reforma Interior y un Proyecto de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada (U.I. 07/02).



AREA 07:

ALABERGA

Areas de Sistemas Generales de Ejecución Directa
S. Gral. de Comunicaciones: Distribuidor Urbano....SGCS/2.2 ASGED
S. Gral. de Comunicaciones: Red ciclistaSGCS/2.5 ASGED

Se exige Proyectos de Obras de Urbanización en relación con los Criterios y Objetivos de la Ordenación Pormenorizada.

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

- Modificación nº 3 de las NNSS (Polideportivo):.....AD.04.06.96

cuyas determinaciones se mantienen, salvo aquellas que contradigan las establecidas en el presente Plan General.

Asimismo:

- Proyecto de Compensación de la U.I. 07/01 A. 25.10.96

Es de aplicación la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial".

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Ferroviario correspondiente a la línea Lasarte - Hendaia de Euskotren, para la que se prevé su desdoblamiento o, en su caso, soterramiento. Por tanto, es de aplicación la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

II.5. Unidades de Intervención:

El Área, además del ámbito general, contiene las Unidades de Intervención siguientes:

	m ²
<u>U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya</u>	2.731
<u>U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga</u>	9.920
<u>U.I. 07/03: Garaje Alaberga, 1-6</u>	1.608

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya: Prolongación de la calle y formación de un espacio público y un aparcamiento en las inmediaciones del Polideportivo, resolviendo la relación peatonal a ambos lados del ferrocarril de ET/FV, en coordinación con el Área 09, así como la red ciclista.



AREA 07:

ALABERGA

- ii. U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga: Calificación de suelo para la consecución de una zona residencial de viviendas de promoción libre y urbanización general del ámbito con cubrición de la red ferroviaria. Es un Área de Reforma Interior.
- iii. U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6: Implantación de un Garaje bajo espacio libre en la trasera de los edificios, con acceso desde la U.I. 08/13.
- iv. Zona Residencial ZUR/3: Ampliación del aprovechamiento edificatorio de determinadas viviendas.
- v. Eusko Trenbideak: Desdoblamiento y cubrición de la traza ferroviaria, con tratamiento superficial del espacio superior resultante.

En el Catálogo que contiene la relación de los elementos construidos y de espacios y elementos naturales existentes en el Término Municipal de Errenteria que por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico deben ser objeto de una especial protección de manera que no sea posible efectuar sobre ellos intervenciones destructivas o degradantes está incluido el ámbito urbano siguiente: Poblado de Alaberga.

III.2. Régimen de Edificación:

U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya

No se establece.

U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga

	<u>m²</u>
Parcela de uso residencial: Edificación abierta	7.181
Parcela de uso residencial: Edificación aislada	<u>2.739</u>
Total:.....	9.920

- Alineaciones:

Parcela de uso residencial: Edificación abierta: a establecer en el Plan Especial
Parcela de uso residencial: Edificación aislada: Las existentes

- Perfil máximo:

Parcela de uso residencial: Edificación abierta: PS/SS/E/3PA
Parcela de uso residencial: Edificación aislada: el existente



AREA 07:

ALABERGA

<u>Aprovechamiento urbanístico</u>	<u>m²(t) construido</u>
Residencial existente (c° Alaberga)	479
Residencial VPO.....	0
Residencial promoción libre.....	2.640
Garaje VPO.....	0
Anejos VPO	0
Garaje promoción libre	1.750
Anejos promoción libre.....	220
Comercial.....	<u>0</u>
Total	4.610

Dotacional

Superficie dotacional	0
-----------------------------	---

<u>Aprovechamiento homogeneizado</u>	<u>m²(t)k</u>
Residencial VPO.....	0,00
Residencial promoción libre.....	2.640,00
Garaje VPO.....	0,00
Anejos VPO	0,00
Garaje promoción libre	122,50
Anejos promoción libre.....	19,80
Comercial.....	<u>0,00</u>
Total	2.782,30

La Unidad de Intervención constituye un Área de Reparto AR/UR01

Aprovechamiento medio:

Edificación abierta 0,28 m²(t)k/m²

III.3. Régimen de Uso:

<u>Viviendas</u>	<u>unidades</u>
Viviendas existentes (c° Alaberga).....	2
Viviendas de protección oficial (0%).....	0
Viviendas de promoción libre (100%).....	<u>22</u>
Total	24

Uso PS(SS) Garajes y anejos

Uso E/3PA..... Residencial

U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6

Garaje bajo espacio libre:

Superficie edificable máxima..... 3.150 m²(t)

Perfil de la edificación PS/SS



AREA 07:

ALABERGA

Zona Residencial ZUR/3:

Se posibilita la ampliación del aprovechamiento edificatorio en determinadas viviendas sitas en la zona ZUR/3, concretamente: en las viviendas sitas en la planta tercera (Izquierda y Derecha) de los portales números 33, 35, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 56, 58, 62, 64, 65 y 67, procediendo al levante de las fachadas laterales hasta su encuentro con la prolongación del faldón de cubierta. Esta resolución deberá efectuarse según proyectos arquitectónicos homogéneos para la totalidad de la Unidad.

En los edificios en los que no se dispone ascensor y que para su instalación no existe solución técnica que posibilite su implantación en el interior del inmueble, se podrá disponer el mismo, fuera de la alineación del edificio, siempre y cuando no se obstaculicen los tránsitos peatonales exteriores. A esos efectos, el Ayuntamiento concederá la oportuna autorización.

U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya

No se establece.

U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga

Residencial y Garaje.

U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6

Garaje bajo espacio libre: El acceso rodado al garaje se efectuará a través del sótano del edificio sito en la calle Corsario Icuza (U.I. 08.13/2).

Zona Residencial ZUR/3:

El correspondiente a esta Zona.

Alaberga números 1 al 6

El correspondiente a la Ordenanza de garajes.

III.4. Determinaciones vinculantes:

U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya

No se establece.

U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga

No se establece.

U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6

Para acceder al garaje se deberá establecer una servidumbre a través del sótano de la edificación prevista en la U.I. 08/13.2: Bisseuil y Huet/Vinos Etxeberria.



AREA 07:

ALABERGA

III.5. Régimen de dominio:

- Parcela de Uso Residencial (PUR)
Edificable sobre y bajo rasante PUR/1 Dominio privado, uso privado
No edificable PUR/3 Dominio privado, uso privado

- Viario (V)
Distribuidor urbano V/2 Dominio público, uso público
Peatonal V/3 Dominio público, uso público
Garaje bajo espacios libres V/4 Dominio público, uso público
Red ciclista V/5 Dominio público, uso público

- Espacios Libres (EL)
Parques y Jardines EL/1 Dominio público, uso público
Áreas Peatonales EL/2 Dominio público, uso público

- Parcela de Equipamiento Comunitario (PEC)
Docente PEC/3 Dominio público, uso público
Cultural PEC/4 Dominio público, uso público
Asistencial y otros servicios (iglesia) ... PEC/6 Dominio privado, uso público
Asistencial y otros servs. (guardería) .PEC/6 Dominio público, uso público

IV. EJECUCIÓN:

IV.1. Régimen de actuación urbanística:

- U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya Actuación aislada en suelo urbano
- U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga no se requiere
- U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6 no se requiere

IV.2. Sistema de actuación:

- U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya Expropiación
- U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga Compensación (a establecer en el PERI)
- U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6 No se requiere



AREA 07:

ALABERGA

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

- U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya No se establece
- U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga Línea aérea
de distribución de energía eléctrica
- U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6 No se establece

IV.4. Cesiones obligatorias:

- U.I. 07/01: C/ Peñas de Aya No se establece
- U.I. 07/02: Vaguada de Alaberga 10% del aprovechamiento
lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998) y suelo no
ocupado por la edificación (Parque y jardines) de uso y dominio público.
- U.I. 07/03: Garaje Alaberga 1-6 No se establece