



O7 AREA:

ALABERGA

I. MUGAKETA m²

I.1. Azalera:111.972

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena:..... HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra: m²

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Irekia.....	BEZ/3.....	46.083
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakana	BEZ/4.....	2.739
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errepide Sarea	KSO/2.2.....	11.722
Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoen bide sarea.....	KSO/2.3.....	2.629
Komunikazioen Sist. Orok.: Esp. libre azpiko garajea	KSO/2.4.....	1.607
Komunikazioen Sist. Orok.: Bizikletentzako sarea	KSO/2.5.....	296
Espazio Libreen Sist. Orok: Parkeak eta lorategiak	ELSO/1	32.554
Ekipamendu Komunitariorako Sist. Orok.: Irakaskuntza	EKSO/3.....	3.292
Ekipamendu Komunitariorako Sist. Orok.: Kultura	EKSO/4.....	8.881
Ekip. Kom. Sist. Orok.: Asistentziala eta beste. zerb.	EKSO/6.....	2.169

II.3. Hirigintza Esku-hartzerako Erregimena:

- Antolamendu Finkatuko Areak
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Irekia BEZ/3.....AFA
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Bakan BEZ/4.....AFA
- Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorreko Areak
Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errepide SareaKSO/2.2.....AFSOA
Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoen bide sareaKSO/2.3.....AFSOA
Komunikazioen Sist. Orok.: Esp. libre azpiko garajea ..KSO/2.4.....AFSOA
Espazio Libreen Sist. Orok: Parkeak eta lorategiak.....ELSO/1AFSOA
Ekip. Komunitariorako Sist. Orok.: Irakaskuntza EKSO/3.....AFSOA
Ekipamendu Komunitariorako Sist. Orok.: Kultura..... EKSO/4.....AFSOA
Ekip. Kom. Sist. Orok.: Asistentziala eta bestel. zerb EKSO/6.....AFSOA
- Barne Erreformarako Areak
Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza Irekia BEZ/3..... BEA

Antolamendu Xehatuaren Irizpide eta Helburuen arabera Barne Erreformarako Plan Berezi eta Urbanizazio Proiektu bana idatziko dira. (07/02 EU).



O7 AREA:

ALABERGA

Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorretarako Areak
Komunikazioen Sist. Orok: Hiriko errepide-sarea.....KSO/2.2..... ASGED
Komunik. Sist. Orok.: Bizikletentzako sareaKSO/2.5..... ASGED

Antolamendu Xehatuaren Irizpide eta Helburuen arabera Urbanizazio
Proiektua eskatuko da.

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea::

- Arau Subsidiarioen 3. Aldaketa (Kiroldegia):AD.04.06.96

Zehaztapenak mantendu egingo dira, Plan Orokor honetan ezarritakoen aurka egiten
dutenak izan ezik.

Era berean:

- Konpentsazio Proiektua (07/01 EU)A. 25.10.96

“Bizileku erabilerarako hiri-lurzoru finkatuko hainbat eremutan kokatutako
lokaletan, hirugarren sektoreko erabileratik bizileku erabilerarako aldaketa
egiteko jarduerak arautzen dituen Ordenantza” aplikatuko da.

Eremu hau Komunikazioen Sistema Orokorren mugakidea da: Trenbide sistema
Eusko Trenen Lasarte – Hendaia lineari dagokionean. Aurreikusita dago linea hori
bikoiztea edo, hala balegokio, lurperatzea. Hortaz, aplikagarria da Lurreko
Garraioak Antolatzeko Legea.

II.5. Esku-hartze Unitateak:

Areak, eremu orokorraz gain, ondorengo Esku-hartze Unitateak hartzen ditu:

	_____m ²
07/01 EU: Aiako Harria kalea	2.731
07/02 EU: Alabergako Ibarra	9.920
07/03 EU: Alaberga, 1-6 zenbakietako garajea	1.608

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- 07/01 EU: Aiako Harria kalea: Kalea luzatzea eta espazio publiko bat eta
aparkaleku bat eraikitzea Kiroldegi inguruan. ET/FB trenbidearen bi aldean
artean oinezkoentzako loturari irtenbidea ematea, 09 Arearekin eta
bizikletentzako sarearekin koordinatuz.



- ii. 07/02 EU: Alabergako Ibarra: Lurzoria kalifikatzea, sustapen libreko etxebizitzek osatutako eremua lortzeko eta eremuaren urbanizazio orokorra egitea (trenbidea lurperatzea barne). Barne Erreformarako Area da.
- iii. 07/03 EU: Alaberga, 1-6 zenbakietako garajea: Eraikinen atzeko aldean espazio libreen azpiko Garajea ezartzea, 08/13 EU esku-hartze unitatetik sarrera izango duena.
- iv. BEZ/3 Bizileku Erabilerarako Zona: Etxebizitza batzuen Hirigintza-aprobetxamendua handitzea.
- v. Eusko Trenbideak: tren-traza bikoiztu eta estaltzea, emaitzazko gainazaleko espazioari azaleko tratamendua ematea.
- vi.
Errenteriako Udal Mugartean interes artistikoa, kulturala, historikoa edo naturalistikoa duten elementu eraikiak eta espazio nahiz elementu naturalak (bereziki babestu beharrekoak eta inolako esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaileak jasoko ez dutenak) zerrendaturik daude Katalogo batean. Bertan, ondorengo hiri eremua dago jasota: Alaberga auzoa.

III.2. Eraikuntza Erregimena:

07/01 EU: Aiako Harria kalea

Ez dago ezarrita.

07/02 EU: Alabergako Ibarra

	m ²
Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza Irekia	7.181
Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza Bakana	2.739
Guztira:	9.920

- Lerrokadurak:

Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Plan Berezian ezarri beharreko eraikuntza irekia
Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza Bakana:..... Lehendik daudenak

- Gehieneko perfila:

Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza Irekia SO/ES/E/3GO
Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza Bakanalehendik dagoena



<u>Hirigintza-aprobetxamendua</u>		m ² (s) eraikia
Bizilekua, lehendik dagoena (Alaberga baserria)		479
Bizilekua (BOE)		0
Bizilekua (sustapen librea)		2.640
Garajea (BOE)		0
Eranskinak (BOE)		0
Garajea (sustapen librea)		1.750
Eranskinak (sustapen librea)		220
Merkataritza		0
Guztira		4.610
<u>Zuzkidura-aprobetxamendua</u>		
Zuzkidura-azalera		0
<u>Aprobetxamendu homogenotua</u>		m ² (s)k
Bizilekua (BOE)		0,00
Bizilekua (sustapen librea)		2.640,00
Garajea (BOE)		0,00
Eranskinak(BOE)		0,00
Garajea (sustapen librea)		122,50
Eranskinak (sustapen librea)		19,80
Merkataritza		0,00
Guztira		2.782,30
Esku-hartze unitatea Banaketa Area da		BA/HL01
Batez beste aprobetxamendua		
Eraikuntza irekia		0,28 m ² (s)k/m ²
 III.3.Erabileren Erregimena:		
<u>Etxebizitzak</u>		Unitateak
Lehendik dauden Etxebizitzak (Alaberga baserria)		2
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%)		0
Sustapen Libreko Etxebizitzak (100%)		22
Guztira		24
SO(ES) Erabilera	Garajeak eta eranskinak	
B/3GO Erabilera	Bizilekua	
 <u>07/03 EU: Alaberga, 1-6 zenbakietako garajea</u>		
Espazio libreen azpiko garajea:		
Gehieneko azalera eraikigarria		3.150 m ² (s)
Eraikuntzaren perfila		SO/ES
O7 AREA:		ALABERGA



BEZ/3 Bizileku Erabilerarako Zona:

BEZ/3 zonan dauden zenbait etxebizitzatan eraikuntza-aprobetxamendua areagotzeko aukera ematen da. Ondorengoetan hain zuzen ere: 33, 35, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 56, 58, 62, 64, 65 eta 67 zenbakietako hirugarren solairuko etxebizitzetan (ezkerrean nahiz eskuinean). Horretarako alboetako fatxadak estalki-faldoiraino luzatuko dira. Ebazpen hau Unitate osorako homogeneoak diren proiektuen arabera gauzatuko da.

Igogailurik ez duten eraikinetan, eta barrualdean jartzea teknikoki ezinezkoa denean, eraikinaren lerrokaduratik kanpo jarri ahalko da. Beti ere kanpoko oinezkoen igarotzea oztopatzen ez badu. Horretarako, Udalak baimen egokia emango du.

07/01 EU: Aiako Harria kalea

Ez dago ezarrita.

07/02 EU: Alabergako Ibarra

Bizilekua eta garajea.

07/03 EU: Alaberga, 1-6 zenbakietako garajea

Espazio libreen azpiko garajea. Garajerako sarrera Ikutza Kortsarioa kaleko eraikinaren sototik egingo da (08.13/2 EU).

BEZ/3 Bizileku Erabilerarako Zona:

Zonari dagokiona.

Alaberga, 1-6 zenbakiak

Garajeei buruzko Ordenantzari dagokiona.

III.4. Xedapen Lotesleak:

07/01 EU: Aiako Harria kalea

Ez dago ezarrita.

07/02 EU: Alabergako Ibarra

Ez dago ezarrita.

07/03 EU: Alaberga, 1-6 zenbakietako garajea

Garajera sartzeko zortasun bat ezarri beharko da 08/13.2 EU: Bisseuil y Huet/Etxeberria Ardoak esku-hartze unitatean aurreikusitako eraikinaren sototik.



O7 AREA:

ALABERGA

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)
Sestra gainean eta azpian eraikigarria BEL/1 .. Jabari pribatua, Erab. pribatua
Eraiki ezina BEL/3.. Jabari pribatua, Erab. pribatua

- Bideak (B)
Hiriko errepide sarea B/2 Jabari publikoa, Erabilera publikoa
Oinezkoen bide-sarea B/3 Jabari publikoa, Erabilera publikoa
Espazio libreen azpiko garajea B/4 Jabari publikoa, Erabilera publikoa
Bizikletentzako sarea B/5 Jabari publikoa, Erabilera publikoa

- Espazio Libreak (EL)
Parkeak eta lorategiak EL/1 Jabari publikoa, Erab. publikoa
Oinezkoen guneak EL/2 Jabari publikoa, Erab. publikoa

- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)
Irakaskuntza EKL/3.. Jabari publikoa, Erab. publikoa
Kultura EKL/4.. Jabari publikoa, Erab. publikoa
Asistentziala eta beste. zerb. (eliza) EKL/6.. Jabari pribatua, Erab. publikoa
Asistentziala eta beste. zerb. (haurtzaind) EKL/6.. Jabari publikoa, Erab. publikoa

IV. BURUTZAPENA:

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena:

- 07/01 EU: Aiako Harria kalea Jarduketa bakana hiri-lurzoruan
- 07/02 EU: Alabergako Ibarra Ez da beharrezkoa
- 07/03 EU: Alaberga, 1-6 zenbakietako garajea Ez da beharrezkoa

IV.2. Jarduketa Sistema:

- 07/01 EU: Aiako Harria kalea Desjabetzea
- 07/02 EU: Alabergako Ibarra Konpentsazioa (BEPBan ezarriko da)
- 07/03 EU: Alaberga, 1-6 zenbakietako garajea Ez da beharrezkoa



O7 AREA:

ALABERGA

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

07/01 EU: Aiako Harria kalea Ez dago ezarrita

07/02 EU: Alabergako Ibarra Energia elektrikoa
Banatzeko aireko linea.

07/03 EU: Alaberga, 1-6 zenbakietako garajea Ez dago ezarrita

IV.4. Nahitaezko lagapenak:

07/01 EU: Aiako Harria kalea Ez dago ezarrita

07/02 EU: Alabergako Ibarra Urbanizazio kargatik aske
Dagoen irabazteko aprobetxamenduaren %10 (11/1998 Legearen artikulua
bakarra) eta eraikinak okupaturiko lurzorua (Parkeak eta lorategiak) lagatzea.

07/03 EU: Alaberga, 1-6 zenbakietako garajea Ez dago ezarrita