



07 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 Errep. Banatzailea KSO/2.2 11.722

Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoena KSO/2.3 2.629

Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajea KSO/2.4 1.607

Komunikazioen S. Orok.: Bizikleta-sarea KSO/2.5 296

Espazio Libreen Sist. Orok.: parke eta lorategiak ELSO/1 32.554

Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza EKSO/3 3.292

Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Kultura EKSO/4 8.881

Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Asist. eta best. 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 Bakana BEZ/4 AFA

- Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Areak

Komunikazioen S. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea KSO/2.2 AFSOA

Komunikazioen S. Orok.: Errepide-Sarea-Oinezkoena KSO/2.3 AFSOA

Komunik. S. Orok.: Espaz. libre azpiko garajea KSO/2.4 AFSOA

Espazio Libreen Sist. Orok.: parke eta lorategiak ELSO/1 AFSOA

Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Irakaskuntza EKSO/3 AFSOA

Ekipamendu Komunit. Sist. Orokorra: Kultura EKSO/4 AFSOA

Ekipamendu Kom. Sist. Orok.: Asist. eta best. zerb. EKSO/6 AFSOA

- Barne Erreformatarako Areak

Bizileku Erabilerarako Zona: Eraikuntza irekia BEZ/3 BEA

Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Barne Erreformatarako Plan Berezi bat eta Urbanizazio Proiektu bat egitea exijitzen da. (07/02 E.U.)



07 AREA :

ALABERGA

Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorretarako Areak

Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko Errep. Banatzailea .. KSO/2.2 BZSOA

Komunikazioen Sist. Orok.: Bizikleta-sarea KSO/2.5 BZSOA

Antolamendu Xehatuaren irizpide eta helburuak barne hartuko dituen Urbanizazio Obren Proiektu bat egitea exijitzen da.

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

- AASSen 3. Aldaketa (Kiroldedia): BBO.96.06.04

zehaztapenak mantentzen direlarik, Plan Orokor honetan ezarritakoekin bat ez datozenak salbu.

Era berean:

- Konpentsazio Proiektua (07/01 EU)..... O. 96.10.25

"Bizitegitarako hiri lurreko hainbat esparru finkatuetan kokatzen diren lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerarako aldaketa egiteko jardunak arautzen dituen ordenantza" aplikatu behar da.

Eremua Komunikazioen Sistema Orokorren mugakidea da: Trenbidea Euskotrenen Lasarte - Hendaia lineari dagokiona, zeinarentzat bikoizte edota lurperatzea aurreikusita dagoen. Beraz, Lehorreko Garraioen Antolamendurako Legea aplikatu behar da.

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Areak, eremu orokorraz gain, ondoko Esku-Hartze Unitateak barne hartzen ditu:

	m ²
<u>07/01 EU: Aiako Harria kalea</u>	2.731
<u>07/02 EU: Alabergako Ibarra</u>	9.920
<u>07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea</u>	1.608

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- 07/01 EU: Aiako Harria kalea: kalea luzatzea eta kiroldegiaren inguruan espazio publiko bat eta aparkaleku bat egitea, ET/FVko trenbidearen bi alboetako oinezkoen erlazioa ebatziz, 09 arearekin koordinatuz, baita bizikleta-sarea ere.



07 AREA:

ALABERGA

- ii. 07/02 EU: Alabergako Ibarra: lurzoria kalifikatzea etxebizitza libreetarako bizileku-zona bat eraikitzeko, eta eremuaren urbanizazio orokorra egiteko trenbide-sarea estaliz. Barne Erreformarako Area bat da.
- iii. 07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea: eraikinen atzealdean espazio libre azpiko garaje bat egitea, 08/13 EUtik sartuz.
- iv. BEZ/3 Bizileku Zona: etxebizitza jakin batzuen eraikuntza-aprobetxamendua handitzea.
- v. Eusko Trenbideak: trenbide-trazatua bikoiztu eta estaltzea, emaitzako goiko espazioaren tratamenduarekin.

Errenteriako Udal Mugartean interes artistikoa, kulturala, historikoa edo naturalistikoa duten elementu eraikien eta espazio eta elementu naturalen zerrenda barne hartzen duen katalogoan, bereziki babestu beharrekoak eta inolako esku-hartze suntsizailerik jasoko ez dutelarik, ondoko hiri-eremua barne hartuta dago: Alabergako Auzoa.

III.2. Eraikuntza Erregimena:

07/01 EU: Aiako Harria kalea

Ez dago ezarrita.

07/02 EU: Alabergako Ibarra

	<u>m²</u>
Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza irekia.....	3.425
Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza bakana.....	<u>6.495</u>
Guztira:.....	9.920

- Lerrokadurak:

Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza irekia: Plan Beregian ezarriko da
Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza bakana:.....Egun daudenak

- Gehienezko perfla:

Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza irekia:SO/ES/B/3GO
Bizileku Erabilerarako Lurzatia: Eraikuntza bakana:.....egun dagoena



07 AREA:

ALABERGA

<u>Hirigintza-aprobetxamendua</u>	<u>m²(s) eraikia</u>
Dagoen Bizilekua (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	<u>0</u>
Guztira.....	4.610

<u>Zuzkidura-aprobetxamendua</u>	
Zuzkidura-azalera	0

<u>Aprobetxamendu homogenotua</u>	<u>m²(s)k</u>
Bizilekua (BOE).....	0,00
Bizilekua (sustapen librea).....	2.640,00
Garajea (BOE).....	0,00
Eranskinak (BOE)	0,00
Garajea (sustapen librea).....	122,50,00
Eranskinak (sustapen librea).....	19,80
Merkataritza	<u>0,00</u>
Guztira.....	2.782,30

Esku Hartze Unitateak Banaketa Area bat osatzen du	AR/UR01
Batazbesteko Aprobetxamendua:	
Eraikuntza irekia	0,28 m ² (s)k/m ²

III.3. Erabilera Erregimena:

<u>Etxebizitzak</u>	<u>Unitateak</u>
Dauden etxebizitzak (c° Alaberga)	2
Babes Ofizialeko Etxebizitzak (0%).....	0
Sustapen libreko etxebizitzak (100%).....	<u>22</u>
Guztira.....	24

SO(ES) erabilera	Garajeak eta eranskinak
B/3GO erabilera	Bizilekuak

07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea

Espaz. libre azpiko garajea:	
Gehienezko azalera eraikigarria.....	3.150 m ² (s)
Eraikinaren perfila.....	SO/ES



07 AREA:

ALABERGA

BEZ/3 Bizileku Zona:

BEZ/4 zonaren eraikuntza-aprobetxamendua zabaldu ahal izango da, 33, 35, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 56, 58, 62, 64, 65 eta 67 zk. atarietako hirugarren oinean (ezker eta eskuina) dauden etxebizitzetan, eta alboetako fatxadak goratuko dira estalki-faldoiaren luzapenarekin topo egin arte. Ebazpen hori unitate osorako proiektu arkitektoniko bateratuen arabera egin beharko da.

Igogailurik ez duten eraikinetan, barrualdean igogailua jartzeko soluzio teknikorik ez dutenean, igogailua kanpoaldean jarri ahal izango da, eraikinaren lerrokaduratik kanpo, beti ere kanpoan oinezkoen joan-etorria ez bada oztopatzen. Hori egiteko, Udalak dagokion baimena emango du.

07/01 EU: Aiako Harria kalea

Ez dago ezarrita.

07/02 EU: Alabergako Ibarra

Bizilekuak eta Garajea.

07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea

Espazio libre azpiko garajea: garajerako sarrera Corsario Icuza kaleko eraikinaren sototik egingo da (08.13/2 EU).

BEZ/3 Bizileku Zona:

Zonari dagokiona.

Alaberga 1etik 6ra

Garajeen ordenantzari dagokiona.

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

07/01 EU: Aiako Harria kalea

Ez dago ezarrita.

07/02 EU: Alabergako Ibarra

Ez dago ezarrita.

07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea

Garajera satzeko zortasun bat ezarri beharko da 08/13.2: Bisseuil y Huet/Vinos Etxeberria esku hartze unitatean aurreikusitako eraikinaren sotoan zehar.



07 AREA:

ALABERGA

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEL)
Sestra gainean eta azpian eraikig. ... BEL/1 Jabari pribatua, erab. prib.
Ez eraikigarria BEL/3 Jabari pribatua, erab. prib.
- Bidea (B)
Hiriko Errep. Banatzailea B/2 Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoena B/3 Jabari publikoa, erab. publikoa
Espaz. libre azpiko garajeak B/4 Jabari publikoa, erab. publikoa
Bizikleta-sarea B/5 Jabari publikoa, erab. publikoa
- Espazio Libreak (EL)
Parke eta lorategiak EL/1 Jabari publikoa, erab. publikoa
Oinezkoentzako gunek EL/2 Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)
Irakaskuntza EKL/3 Jabari publikoa, erab. publikoa
Kultura EKL/4 Jabari publikoa, erab. publikoa
Asistentz. eta bestel. zerb. (eliza) EKL/6 Jabari pribatua, erab. publikoa
Asist. eta b. zerb. (haurtzaindegia) ... 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: Alabergako 1-6ko garajea Ez da beharrezkoa

IV.2. Jarduketa Sistema:

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



07 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: Alabergako 1-6ko 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
(parke eta lorategiak) irabazteko aprobeitxamenduaren %10 (11/1998 Legearen
artikulu bakarra) eta eraikinak okupatu gabeko lurzorua lagatzea.

07/03 EU: Alabergako 1-6ko garajea Ez dago ezarrita