



Usurbilgo Udala

**AGINAGA ERDIGUNeko HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
A-010 "ERRAZTI", A-011 "SOROA", A-92.1 "SAGASTILUZE",
A-93 "ERRASTIGAINA" EREMUAK (USURBIL)**

2020ko MAIATZA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA

ORIGAMI ARKITEKTURA

USURBILGO UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA

1. AGIRIA: MEMORIA INFORMATIBOA ETA JUSTIFIKATIBOA

I. SARRERA

- I.1. AGIRI HONEN AURREKARIAK ETA XEDEA**
- I.2. GAUR EGUNGO LEGE ESPARRUA**
- I.3. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN EDUKI FORMALA**

II. HIRIGINTZA INFORMAZIOA

II.1. ANTOLAMENDU EREMUAREN EGUNGO EGOERA

- II.1.1. Eremuaren deskribapena
- II.1.2. Airetiko argazkia
- II.1.3. Eraikinak eta erabilerak
- II.1.4. Mugikortasuna, errepideak eta azpiegiturak
- II.1.5. Lur jabego egitura

II.2. ANTOLAMENDU EREMUAN INDARREAN DEN PLANGINTZA

- II.2.1. AASSTBak araututako eraikigarritasuna

III. PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUA

III.1. ANTOLAMENDUAREN DESKRIKAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA

- III.1.1. Helburuak eta irizpide orokorrak
- III.1.2. AASSTB-etako antolamendu azterketa
- III.1.3. Eremuaren mugak
- III.1.4. Antolamenduaren ezaugarri orokorrak
- III.1.5. Antolatutako erabilera eta eraikigarritasunaren zehaztapena
- III.1.6. Etxebizitza erabilerako partzelak
- III.1.7. Jarduera ekonomikotarako partzela
- III.1.8. Tokiko sistema sarea: berdeguneak eta espazio libreak
- III.1.9. Tokiko zuzkidura publikoa
- III.1.10. Tokiko komunikazio sarea: espaloiak, errepideak eta aparkalekuak
- III.1.11. Zerbitzu azpiegiturak

III.2. PLANGINTZA OROKORRA ETA HIRIGINTZA ARAUDIA BETETZEA

- III.2.1. Antolamendua udal Plangintza Orokorrarekin egokitzea
- III.2.2. Antolamendua Hirigintza Legeriarekin egokitzea
- III.2.3. Antolamendua Irisgarritasun araudiari egokitzea

IV. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA OSATZEKO DOKUMENTUAK

- IV.1. PARTE HARTZEA HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAN**
- IV.2. GENERO IKUSPEGIA HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAN**
- IV.3. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN IKUSPEGI SOZIOLINGUISTIKOA**
- IV.4. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN ERAGIN AKUSTIKOARI BURUZKO AZTERKETA**

V. LABURPEN EXEKUTIBOA

MEMORIAREN ERANSKINAK

1. ERANSKINA: INDARREAN DIREN ARAU SUBSIDIARIOETAKO A-010“ERRAZTI”, A-011“SOROA”, A-92.1 “SAGASTILUZE” ETA A-93“ERRASTIGAINA” EREMUETAKO ANTOLAMENDU XEHAKATUKO FITXAK
2. ERANSKINA: AGINAGAKO HERRITARREKIN EGINDAKO PARTE-HARTZE PROZESUETAKO DOKUMENTAZIOA
3. ERANSKINA: GENEROAREN ARABERAKO ERAGINAREN TXOSTENA
4. ERANSKINA: ERAGIN SOZIOLINGUISTIKOAREN TXOSTENA
5. ERANSKINA: ERAGIN AKUSTIKOAREN AZTERKETA

2. AGIRIA: HIRIGINTZA ARAUAK

- I. TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK
- II. TITULUA: PLANEAMENDUAREN GARAPENA
- III. TITULUA: PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN BALDINTZA OROKORRAK
- IV. TITULUA: PLAN BEREZIAREN EXEKUZIO ERREGIMENA
- V. TITULUA: URBANIZAZIOAREN DISEINURAKO ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK
- VI. TITULUA: PARTZELA ERAIKIGARRIEN ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZAK
- VII. TITULUA: HIRIGINTZA FITXAK

3. AGIRIA: EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA

1. JARDUKETAREN ARAUBIDEA ETA EGIKARITZE SISTEMA
2. EXEKUZIO UNITATEEN MUGAKETA
3. URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA
4. URBANIZAZIOAREN EXEKUZIOA
5. URBANIZAZIO LANEN GAUZATZEA ETA BEREN KONTSERBAZIOA
6. EREMUKO JABEEN BETEBEHARRAK
7. LAGAPENAK
8. PLANGINTZAREN GAUZATZE EPEAK ETA PROGRAMAZIOA
9. PARTZELAZIOA
10. ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK
11. ERABILEREN HAZTATZE KOEFIZIENTEAK

4. AGIRIA: AZTERKETA EKONOMIKOA

- I. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA
- II. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOA

AZTERKETA EKONOMIKOAREN ERANSKINAK

- 1. ERANSKINA: ORDENAZIOZ KANPO DAUDEN ERAIKINEN KATASTROKO FITXAK
- 2. ERANSKINA: URBANIZAZIO LANEN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA (2019ko urriko lehenengo zirriborroari dagokiona)

5. AGIRIA: INGURUMEN AGIRI ESTRATEGIKOA

6. AGIRIA: INFORMAZIO ETA ANTOLAKETA PLANOAK

1.- INFORMAZIO PLANOAK

- 1.1.- KOKAPENA
- 1.2.- EREMUAREN MUGAK ETA TOPOGRAFIA
- 1.3.- PARTZELA BANAKETA ETA JABARIA
- 1.4.- EREMUAREN EBAKIDURAK 1
- 1.5.- EREMUAREN EBAKIDURAK 2
- 1.6.- ZERBITZU-SAREAK: SANEAMENDUA ETA UR HORNIDURA
- 1.7.- ZERBITZU-SAREAK: ARGITERIA ETA ARGINDAR SAREA
- 1.8.- ZERBITZU-SAREAK: GASA ETA TELEKOMUNIKAZIOEN SAREA
- 1.9.- INDARREAN DEN PLANGINTZA

2.- ANTOLAMENDU PLANOAK

- 2.1.- ANTOLAMENDU OROKORRA.
- 2.2.- ANTOLAMENDU OROKORRA. SESTRA AZPIAN
- 2.3.- GAINJARRIA
- 2.4.- LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHAKATUA
- 2.5.- PARTZELA ETA JABARI BALDINTZAK
- 2.6.- DEFINIZIO GEOMETRIKOA 1
- 2.7.- DEFINIZIO GEOMETRIKOA 2
- 2.8.- EBAKIDURAK 1
- 2.9.- EBAKIDURAK 2
- 2.10.- ZERBITZU-SAREEN ESKEMA: SANEAMENDUA ETA UR HORNIDURA
- 2.11.- ZERBITZU- SAREEN ESKEMA: ARGITERIA ETA ARGINDAR SAREA
- 2.12.- ZERBITZU- SAREEN ESKEMA: GASA ETA TELEKOMUNIKAZIOEN SAREA
- 2.13.- EXEKUZIO ETA KUDEAKETA BALDINTZAK

1. AGIRIA: MEMORIA

I. SARRERA

I.1. AGIRI HONEN AURREKARIAK ETA XEDEA

Egun indarrean den “Usurbilgo Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategina” (AASSTB) behin betiko 2013 urtean onartu eta publikatu bazen ere, dokumentu horrek oinarritzat 2004 urtean Foru Aldundiak salbuespenekin onartutako “Usurbilgo Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena” dokumentua du. 2004tik aurrera Foru Aldundiak ezarritako hainbat moldaketa eta zuzenketa egin ziren, azken dokumentua 2013 urtean onartu eta publikatu zen arte (GAO -172zk).

Indarren diren AASSTBen araudiak Aginagako A-010“Errazti”, A-011“Soroa”, A-92.1 “Sagastiluze” eta A-93“Errastigaina” eremuetako antolamendu xehakaturik ezartzen du, egun existitzen diren hainbat eraikin nahiz erabilera finkatuz, biltegi erabilerako eraikin baten erabilera bizitegi erabilerara aldatuz eta etxebizitza erabilerarako eremu berriak antolatuz. Aipatutako eremuetako antolamendu xehakaturik 2004 urteko dokumentuan onartu zenetik 15 urte pasa badira ere, gaur gaurkoz ez dira garatu.

2014 urtean Usurbilgo Udalak Hiri Antolatzeko Plan Orokorraren (HAPO) idazketa prozesua hasi zuen. Lan horren baitan, herritarrekin prozesu parte-hartzaile sakona egin da dokumentuaren lanketa hasi zenetik. Prozesu parte-hartzaile horien barruan (udalerririk osoan esaterako “Usurbil Oraina da Geroa” prozesua), besteak beste, Aginagako bizilagunekin hainbat bilera egin ziren, konkretuki Aginagan zeuden beharrak identifikatu eta herriguneko antolamendua denen artean adosteko (bilerak 2017ko abenduaren 12an eta 2018ko urtarrilaren 9an, otsailaren 6an eta martxoaren 20an izan ziren). Bilera haietan egun indarrean den antolamendua moldatzeko beharra ikusi zen (aldaketak HAPOaren behin behineko onarpenari baldintzatu gabe), Aginagako erdigunea biziberritzeko helburuarekin gune bizigarriago eta atseginagoak sortuz. Bilera horietan egindako lanketaren ondorioz hartu zuen Usurbilgo udalak A-010“Errazti”, A-011“Soroa”, A-92.1 “Sagastiluze” eta A-93“Errastigaina” eremuetako antolamendua birformulatu eta Plan Berezi hau idazteko konpromisoa.

Aginaga Erdiguneko Plan Berezi honen helburua Aginagako kaxkoaren ingurua berrantolatzea da, gaur egun indarrean den Arau Subsidiarioen Testu Bategina ezinbesteko oinarritzat hartuta, baina HAPO-aren diagnostikoan, aurrerakinean eta parte-hartze prozesuan zehaztutako irizpideak aintzat hartuz.

Hala, Aginaga Erdiguneko Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek aipatutako ASSTBko hiri lurzoruko lau eremu hauen hirigintza antolamendu xehakaturik berrantolatzen du:

- “A-010 Errazti” eremua (2.167 m²)
- “A-11 Soroa” area (2.620 m²)
- “A-92 Sagastiluze” eremuko “92.1” exekuzio unitatea (977 m²)
- “A-93 Errasti gaina” (5.580 m²)

Eremu zehatz hauetaz gain, Plan Bereziak gaur egun erabilera publikoa duten hainbat lur-zati ere barne hartzen ditu antolamendu berria egungo Estrata eta Erriberako kaleekin modu egokian lotu ahal izateko. Guztira, Aginaga erdiguneko 11.702,55 m²-ko azalera hartzen du antolamendu berri honek.

I.2. GAUR EGUNGO LEGE ESPARRUA

Plan Berezi honen antolamendu xehakaturik gauzatzean kontuan hartu beharko dira aplikagarri zaizkion hirigintza-legeria eta sektoreko araudia; besteak beste ondorengo hauek.

Hiri antolamenduko egiturazko antolamenduari dagokionez:

- Usurbilgo Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategina (2013)

Oinarrizko hirigintza legeria:

- 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.

- 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa.
- 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa.
- 7/2015 Legea, Urriaren 30ekoa, Lurzoria eta Hiri-birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bategina.

Sektoreko araudia:

- Eusko Legebiltzarraren abenduaren 4ko 20/1997 Legea eta irisgarritasuna sustatzeari buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua.
- Eraikuntzaren Kode Teknikoari buruzko martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretua.
- Otsailaren 27ko 3/1998 Legea, Euskal Herriko Ingurugiroa babesteko Lege Orokorra. Ingurumen Ebaluazioari buruzko 21/2013 Legea.
- Urriaren 16ko 211/2012 Dekretua, programen ingurumenaren gaineko eraginaren Ebaluazio Estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena.

Lege edo arau izaera ez badute ere, honako hauek ere bete beharrekotzat jotzen dira:

- 2014-2015 urteetan burututako “Usurbil Oraina da geroa” parte-hartze prozesuko ondorioak.
- 2015eko irailaren 29an Usurbilgo Udalbatzak HAPOa idazteko onartutako “Irizpide eta Helburuak” eta Aurrerakin dokumentua.
- “Usurbil Kale Irekiak” parte-hartze prozesuan oinarrituta 2017 urtean idatzitako “Genero perspektiba eta eguneroko bizimodua Usurbilgo espazio publikoan: Espazio publikoaren eta mugikortasun iraunkorraren plana”

I.3. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN EDUKI FORMALA

Plan Berezi hau, aplikagarria den hiri legediaren irizpide eta eskakizunetara egokitzen da eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 69 eta 68 artikuluek ezartzen dutena jarraituz, eremuaren hirigintza erregimena eta plangintza zehatza ezartzen du, proposamena honako agirietan jasoaz:

- 1.AGIRIA: Memoria informatiboa eta justifikatiboa.
- 2.AGIRIA: Hirigintza arauak.
- 3.AGIRIA: Antolamendua gauzatzea.
- 4.AGIRIA: Azterketa ekonomikoa.
- 5. AGIRIA: Ingurumen Agiri Estrategikoa
- 6. AGIRIA: Informazio eta antolaketa planoak.

II. HIRIGINTZA-INFORMAZIOA

II.1. ANTOLAMENDU EREMUAREN EGUNGO EGOERA

II.1.1. Eremuaren deskribapena

Plan Bereziaren exekuzio eremua Aginagako erdigunetik ekialderuntz doan magalean garatzen da, 11.702,55 m²-ko azalera hartzen duelarik (1.2 MUGAKETA ETA TOPOGRAFIA plano). AASSTB-ek antolamendu eremu osoa hiri lur bezala klasifikatzen badute ere, Plan Bereziaren eraginpeko lurzoruen %59 jada hiritartuta dagoen lurra da (egoera onean dauden eta etxebizitza erabilera duten finkak eta degradatutako edo erabilera gabeko eraikinak biltzen dira bertan) eta gainontzeko %41a hiritartu gabeko lurra da eta landa izaera du (baratzeak eta frutarbolak, larre, belardi eta sastrakaldiak).

Antolamendu berriaren jarduketarako eremuak mugakide nagusi hauek ditu:

Iparraldera:

- N-634 errepidetik sartuta Aginaga Sagardotegirako norabidea hartzen duen Estrata Kalea. Oinezkoek erabiltzen badute ere, bi norabideko errepide soila da kale hau, bere garapenaren zatirik handienean oinezkoentzako espaloi propiorik ez duena.
Aginagarako erdigunerako sarrera nagusi moduan funtzionatzen du, Aginagako eremu barreatuetatik nahiz kanpotik datozenentzat.

Hegoaldera:

- N-634 errepidetik sartuta Aginagako hilerriko norabidea hartzen duen Erriberako Kalea. Kale honek ere ez du, gaur egun, oinezkoentzako espazio propiorik eta bi norabideko errepide moduan funtzionatzen badu ere, Estrata kalea baino estuagoa da.
Erribera kaleak N-634 errepidearekin duen konexioa ez da oso egokia, Aginagako erdigunerako bigarren mailako sarrera batean bihurtzen delarik.

Mendebaldera Aginako kaxkoa kokatzen da. Bertan daude erabilera publikoko espazio eta eraikin nagusiak:

- Frontoi estalia eta berau inguratzen duen plaza. Aginagako espazio publiko nagusia bada ere, autoen zirkulazioak presentzia handia du, bertan hainbat aparkaleku kokatzen direlarik.
- Aginagako Eliza Zaharra. Egun desakralizatua, Aginagako jaietan eta urtean zehar kontzertu/ zinema/ ekitaldi/ bilera areto moduan erabiltzen da. Frontoi txiki eta plazatxo batek osatutako espazio publikotik du sarrera.
- Asisko San Frantzisko Eliza, erabilera publiko nagusiak biltzen dituen eraikina. Bistakoa den erabilera erlijiosoaz gain, bertan kokatzen dira Arrate Zahar egoitza (taberna/jatetxe moduan ere funtzionatzen duena), Aginagako Eskola Txikia eta baita erabilera publikoa duten beste zenbait lokal ere. Eraikinak hainbat sarrera ditu: plaza nagusitik, Eliza Zaharraren pareko plaza txikitik, parrokiak duen sarrera propioa.

Ekialdera, magalak kota irabazten jarraitzen du. Bertan aurkitzen dira;

- Aginagako hilerria eta bere zabalpenerako gordetako eremua (Arau Subsidiarioetan).
- Aranburu Mintegia kokatzen den eremua.

II.1.2. Airetiko argazkia



II.1.3. Eraikinak eta erabilerak

Gaur egun dauden eraikuntza eta erabilerei dagokienez, eremuan etxebizitza erabilera duten hainbat eraikin kokatzen dira eta baita biltegi/merkataritza erabilera duen bat ere. Plan Bereziak etxebizitza eraikin gehienak bere horretan finkatuko ditu eta bakarra utziko du antolamenduz kanpo, ASSTBren antolamendu xehakatuaren irizpide berdinak jarraituz. Aldiz, ASSTBak finkatzen duen biltegi/merkataritza erabilerako eraikinari dagokionez, antolamendu berriak eraikigarritasun horren zati bat antolamendu berriko bi etxebizitza eraikinen beheko oinean berrantolatzea proposatzen du.

Hauek dira eremuz eremu egungo eraikin eta erabilera nagusiak:

- “A-11 Soroa” eremuan kokatzen dira Soroa eta Gure Lanetik etxebizitzek osatzen duten bi bizitegi-partzelak. Bertan kokatzen dira etxebizitza eraikin nagusia eta baita eraikin nagusi honen inguruan kokatzen diren bigarren mailako eraikuntzak ere (trastelekuak, garaje itxiak, etab.). Eraikuntza ezberdin hauez gain, partzela pribatuan eraikigarriak ez diren baratza edo lorategi eremuak daude. Etxebizitza eraikinak egoera onean daude eta gaur egun erabilera dute. A-11 eremu honek lagapeneko den espazio libre bat ere barnebiltzen du.
- “A-10 Errazti” arean, elkarri itsatsitako erabilera ezberdinek osatutako eraikuntza multzoa aurkitu dezakegu; eremuaren ertz batean kokatzen da Etxe Lorea etxebizitza eraikina, gaur egun erabilera duena. Eraikin honi itsatsita, mendebalderantz, Muebles Aguinaga jardueraren pabiloi/biltegia dago. Azken honi itsatsita aldiz, gaur egun hutsik dagoen eta biltegi erabilera zuen eraikina dago, hutsa eta egoera kaxkarrean aurkitzen dena. Eremu honetan dagokion hirigintza baimenik gabeko eraikuntzak ere badaude.
- “A-93 Errasti Gaina” eremua ia bere osotasunean hiritartu gabe aurkitzen bada ere, bertan kokatzen da Errasti Zahar baserria. Eraikuntza hau hutsik dago eta ez da egoera onean aurkitzen. Indarrean dauden AASSTB-ek bere eraisketa eta ordezkapena bideratzen dute.
- “A-92.1 Sagastiluze” eremuan, aurretik aipatutako Etxe Lorea eraikinari itsatsita, egoera txarrean dagoen estalpe handi bat aurkitu dezakegu txabola edo “biltegi” batzuetan zatituta. Esan bezala eraikin hau

zaharkitua dago erabat eta erortzen hasia dago jada. Egungo AASSTB-etan estalpe osoaren zati bat jasotzen dute soilik ("92.1" eremuan dagoena) eta bere eraisketa aurreikusten da.

II.1.4. Oinezko mugikortasuna, errepideak eta azpiegiturak

Antolatutako eremuaren zati bat hiritartu gabe badago ere, eremua Aginagako kaxkoari itsatsita dagoenez proposatutako antolaketa berriak egungo oinezko bide, errepide eta azpiegitura sarea izango du oinarri.

Aginagako egungo erdigunea N-634 errepideari itsatsita dago eta Aginaga erdiguneko bi kale nagusiak, Estrata Kalea eta Erriberako Kalea, errepide honetara konektatzen dira. Bi kale nagusi hauek Plan Berezia garatzen den esparruaren bi alboetatik igarotzen dira eta beraz, eremuak mugikortasun egoki bat bideratzeko erraztasunak ditu.

Aldi berean, bi kale nagusi hauetatik bideratzen dira gaur egun azpiegitura nagusien sareak (1.6, 1.7 eta 1.8 ZERBITZU SAREA planoak): saneamendu eta ur hornidura sareak, argiteria eta argindar sarea, eta telekomunikazio sarea.

II.1.5. Lur jabego egitura

1.3 PARTZELEN BANAKETA planoan Plan Berezi honen xede den lurralde-eremuko lurzati-banaketaren egitura jasotzen da. Antolatutako eremuaren barnean kokatzen diren lurzorua oro har titular pribatuen esku daude (11.266,11m²) eta 436,44m²ko azalera soilik da lur zoru publikoa.

Planoan eta ondorengo taulan azaltzen diren datuak katastrokoan araberakoak dira eta beraz hurbilketa bat dira. Hala, birpartzelazio proiektua izango da hemen mugatutako lur-zatien titulartasuna, eta hala egokituz gero, 1.3 planoan zehaztutakoan eta errealtatearen artean egon litezkeen muga eta azalera diferentziak behin betiko zehaztu eta zuzenduko dituen.

LURZATIA	AZALERA m2	KATASTROKO ERREF.	JABETZA	
1	804,31	7591089	Pribatua	P.E.R.
2	1.471,44	7591023	Pribatua	P.E.R.
3	1.092,95	7591110	Pribatua	(*)
4	652,58	7591096	Pribatua	MJ. E.R.
5	1.602,46	7591097	Pribatua	JM. M.I.
6	1.591,25	7591084	Pribatua	JM. M.I.
7	429,26	7591082	Pribatua	MP.A. A.
8	87,34	7591124	Pribatua	P.S.F
9	3.239,18	7591098	Pribatua	MJ.E.R.
10	189,62	7591013	Pribatua	MJ.E.R.
11	105,72	7591090	Pribatua	P.E.R.
--	436,43	--	Publikoa	
Guztira	11.702,54			

(*)	%	ZENBAKI FINKOA	JABETZA	
7591110	41,80%	5018381F	0	Pribatua P.E.R.
	14,55%	5018377G	1.esk	Pribatua B.Z.
	14,55%	5018378X	1.ezk	Pribatua ML. A. M.
	14,55%	5018379W	2.esk	Pribatua G.S.L.
	14,55%	5018380U	2.ezk	Pribatua J.T.U.

II.2. ANTOLAMENDU EREMUAN INDARREAN DEN PLANGINTZA

Antolamendu eremuan indarrean den hirigintza plangintza, 2013ko maiatzaren 28ko Udal Batzarrak behin betiko onartu zuen *Usurbilgo Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategina* (AASSTB) da (GAO – 172zk.). Egiturazko antolamenduaz gain, AASSTB-ak antolamendu berriak hartzen dituen Aginagako A-010“Errazti”, A-011“Soroa”, A-92.1 “Sagastiluze” eta A-93“Errastigaina” eremuetako antolamendu xehakutua ere ezartzen du. Eremuok 1.2 ANTOLATUTAKO EREMUAREN MUGAK planoan ikus daitezke eta 1. Eranskinean aipatutako eremuetako Hirigintza Fitxak gehitu dira.

Hala, Aginaga Erdiguneko Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek aipatutako eremuetarako AASSTBak ezarritako antolamendu xehakutua aldatu egingo du; dokumentu horretan jasotako egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenak bere horretan mantenduz.

AASSTBak araututako eraikigarritasun eta erabilerak

Indarrean den antolamendu orokorrak honako eraikigarritasun eta erabilerak antolatzen ditu eta hauek izango dira Plan Berezi honek berrantolatuko dituenak.

AASSTBen ANTOLAMENDUA EREMUKA	Egungo eraikigarritasuna / erabilera FINKATZEA			Antolatutako eraikigarritasuna / erabilera BERRIA		
	Etxebizitza erabilera s/ gainean m2(t)	Garaje / Biltegi / Trastelekua s/ gainean m2(t)	Hirugarren sektoreko erabilera s/ gainean m2(t)	Etxebizitza erabilera s/ gainean m2(t)	Garaje / Biltegi / Trastelekua s/ gainean m2(t)	Garajea s/ azpian m2(t)
A-10 ERRAZTI						
Egungo eraikuntzaren finkapena. Eremuaren birurbanizazioa sakonean. Gutxira egungo etxebizitza eraikigarritasuna: 940 m2(t) Gutxira eraikuntzaren okupazioa: 991 m2	507,20 (1)	258,30 (1)	900,00 (1)	432,8	216,4	
A-11 SOROA						
Geroako plaza konformatuko duen egun dagoen eraikuntzaren mantenimendua.	602,87 (1) (2) 400,00 (1) (3)	352,59 (1) (2) 313,00 (1) (3)				
A-92.1 SAGASTILUZE						
Dauden eraikuntzen industrial zaharkituaren ordezkapena, taldekako bizitzaz HEU 92.1 eta famili bakarreko bizitza adosatuz HEU 92.2				675		534
A-93 ERRASTI GAINA						
Bloke txikietako egoitzazko eraikuntzen zonaldea Errazti etxearen ordezkatzeko. Beraren urbanizazioa eta herri-gune barruko lotura eta eraikuntzetako sarbidetako kale bat lortzea.				2.295		1372
GUZTIRA	1.510,07	923,89	900	3.402,80	216,40	1.906,00

(1) Katastroko datua (2) Gure Lanetaik (3) Soroa

A-10 ERRAZTI eremuko AASSTB-aren antolamendu xehetasuna

AASSTB-ek “A-10 ERRAZTI” eremuan eraikin batzuk finkatu egiten ditu eta beste batzuen erabilera aldatzen du. Antolamendu xehakutua egungo azalerak finkatuz eta okupazioa ezarri zehazten ditu. Aurreko taulan jaso diren datuak ondorengo taulan xehetzen dira

A-10 ERRAZTI eremuko AASSTB-aren antolamendua:

OKUPAZIOA: Eraikuntzek okupatutako azalera 991m²

ERABILERAK:

- *Egoitzakoa: Goiko solairuak egoitzazko erabilerakoak izango dira, 940m² etxebizitza azalerarekin. Beheko solairua garajea izango da
- *Pabilioia: Txitxardin eta itsaskin industria, merkataritza, ostalaritza, artisau lantoki txikia edo garajea (kamioiena izan ezik)
- *Beste eraikina: Goiko solairuetan etxebizitza erabilera eta beheko solairuetan etxebizitzetxei lotutako garajeak

A-10 ERRAZTI eremuko AASSTB-aren antolamenduaren LABURPEN TAULA:

	Beheko oina	1. oina	2. oina		OKUPAZIOA	ETXEBIZITZA ERAIKIG.	GARAJE/ BILTEGI / TRASTELEKU ERAIKIG.	HIRUGARREN SEKTOREKO ERAIKIG.
ETXE LORE ERAIKINA (finkatua)	Garajea (1) 258,30	Etxebizitza (1) 253,60	Etxebizitza (1) 253,60		258,30	507,20	258,30	--
ERAIKINA (etxeb. eraikig. berria)	Garajea 216,40	Etxebizitza 216,40	Etxebizitza 216,40		216,40	432,80	216,40	--
PABILIOIA (finkatua)	Hirug. Sekt. (1) 450,00	Hirug. Sekt. (1) 450,00			450,00	--	--	900,00
GUZTIRA					924,70	940,00	474,70	900,00

(1) katastroko datuak

Nota: ez da kontutan hartu AASSTB-ek zehaztutako okupazioa osatzeko behar diren hirugarren sektoreko erabilerako 132,60m²(t)-ak

III. PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUA

III.1. ANTOLAMENDUAREN DESKRIAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA

III.1.1. Helburu eta irizpide orokorrak

- Plan Berezi honen helburu nagusiak Usurbilgo Udalak Aginagako bizilagunekin landutako prozesu parte-hartzaileetatik ondorioztatutakoak dira. Labur esanda, antolamenduaren helburua Aginagako erdigunea biziberritzea da, batetik gune atsegina eta bizigarriagoa antolatuz, egoera txarrean edo erabilerarik gabeko eraikuntzen eremu bat berreraikiz, eta gainera, etxebizitza berriak sortu eta erdigunean jardura ekonomikorako espazioak antolatuz.

Hortaz, HAPoaren dokumentu berria idazteko prozesu parte-hartzaileetik eta Espazio Publikoaren eta Mugikortasun Iraunkorraren Plana lantzeko bileretatik ateratako ondorioetan oinarrituta eta egun indarrean diren Arau Subsidiarioak kontutan hartuz, Aginagako herritarrek eta udal-ordezkariek osatutako lantaldeak zehaztu ditu Plan Berezi honen irizpide nagusiak:

- Egungo erdigunea, hau da, frontoi estalia, Asisko San Frantzisko Eliza eta Eliza Zaharraren inguruan sortzen den espazio publikoa, biziberritzea, autorik gabeko gunea bihurtuz. Horretarako, autoen zirkulazioa eta aparkalekuak kenduko dira bertatik.
- Behin autoa espazio publiko nagusitik aterata, erdiguneko mugikortasunari eta irisgarritasunari irtenbide integrala ematea, autoentzako ibilbide eta aparkaleku berriak sortuz.
- Auto bidezko mugikortasunari irtenbide integral bat ematea helburutzat hartuta, ontzat ematen da AASSTB-ak, Aginagako kaxkoaren goialdean planteatzen duten saihebidetza berria. Hala ere, bere bideragarritasuna eta egokitasuna zalantzan jartzen direnez, "saihebidetza" horren trazadura eta izaera berraztertze beharra onartzen da.
- Egungo AASSTB-ak planteatzen duten moduan, "saihebidetza" berri horren inguruan etxebizitza berriak eraikitzea begi onez ikusten da, kaxkoa indarbertutze eta Aginagako belaunaldi berriei bizilekurako irtenbide bat planteatzeko aukera moduan ikusten baita.
- Hala ere, eta aurretik aipatutako saihebidetza kasuan bezala, egungo Arau Subsidiarioetan planteatzen diren etxebizitzaren tipologia eta tamaina, eta horiek inguruko espazio publikoarekin duten erlazioa aztertze beharra ikusten da. Plan Bereziaren antolamenduak batetik, babes ofizialeko etxebizitzak eta etxebizitza libre konbinatzen ditu, sozialki dagoen eskaera eta behar desberdinei erantzun ahal izateko (ez da etxebizitza babestu tasaturik antolatzen, etxebizitza sozial babestuari lehentasuna emanez), eta bestetik, haien inguruan publikoak diren espazio berriak sortzea eta oinezko loturak indartzea du helburu.
- Proposatutako antolamendu berria herritarrentzako atsegina izatea jartzen da helburutzat kalitatezko espazio publikoak sortuko dituen, zenbait irizpide zehaztuz:
 - Antolamendu berriaren irisgarritasuna eta egungo erdigunearekin izango dituen loturak.
 - Oinezko herritarren pentsatzea, autoari eman beharreko espazioa ondo neurtuz.
 - Erabilera eta eraikin berriak proposatzerako orduan, hauek espazio publikoarekin duten erlazioa aztertzea.
- Herritarrek egindako prozesuan, antolamendu berrirako helburu eta irizpideak finkatzeaz gain, egungo AASSTBak ezartzen duen antolamendu xehakatuaren azterketa ere burutu zen. Hala, aurretik aipatu bezala, gaur egun indarrean dauden Arau Subsidiarioek bi proposamen nagusi dituzte Plan Berezi honen jarduketarako:
 - Aginagako erdigunetik autoa ateratzea eta kaxkoko motordun mugikortasuna berrantolatuko duen saihebidetza berria sortzea.
 - Saihebidetza horri lotuta, etxebizitza berriak eraikitzea, erdigunearen zabalpen moduan.

Bi proposamen hauek begi onez ikusten badira ere, Plan Berezi honen irizpide nagusiak kontutan hartuta, Arau Subsidiarioetan proposatzen den antolamenduaren zenbait desegokitasun aurkitzen zaizkio:

- Saihesbidearen trazadura:
 - Proposatzen den saihesbideak bi lotune ditu Aginaga erdiguneko egungo kale nagusiekin (Estrata kalea eta Erriberako kalea). Erriberako kalearekin Elizaren atzeko eremuan gauzatzen da lotunea, erdigunetik gertu beraz. Estrata kalearekin berriz, Aginaga Sagardotegiaren eraikinaren parean gauzatzen da lotunea; erdigunetik dezente urrutiago eta beraz, oinezko nahiz auto bidezko irisgarritasuna zailduz.
 - Horretaz gain, saihesbidearen trazadura “A-93 Errasti Gaina” eremuaren ekialdetik marrazten da, Aginagaren egungo kaxkotik eremurik aldendu eta garaienetik alegia, eta gainera kaxkoa eta saihesbidearen artean azalera pribatuko eremu handiz inguratuta dauden hainbat etxebizitza partzelak antolatzen dira eta honek, ezinbestean, ezinezko egiten du saihesbide berria eta frontoi inguruko espazio publiko nagusiaren arteko erlazioa.
- Saihesbidearen trazadura: bere garapen osoan 2 norabideko errepide zabala proposatzen dute Arau Subsidiarioek. Honek behar baino presentzia handiagoa ematen dio autoari, oinezko erabiltzaileari protagonismoa kenduz.
- Etxebizitza berriak: Arau Subsidiarioek batz best 150m2(t) azalera duten 40 etxebizitza libre berri planteatzen dituzte guztira (Plan Bereziarekin konparatuz 11.812m2 lurzoru berri gehiago okupatuz), saihesbide berriaren eraikuntza etxebizitza guzti horien eraikuntzari lotuz ezinbestean. Kopuru eta tipologia gehiegizkoa dirudi Aginagaren eta higiezinaren merkatuaren egungo errealitaterako, proposamenaren bideragarritasuna zalantzan jarritz.
- Etxebizitza berrien izaera: Arau Subsidiarioek bi motatako etxebizitzak planteatzen dituzte, familia bakarrekoak eta blokean.
 - Hesitutako jardin pribatua duen familia bakarreko etxebizitzak ez dirudi lortu nahi den helburuetarako erremintarik egokiena, etxebizitza mota honek erlazio gutxi izaten baitu inguruko espazio publikoarekin. Gainera, azalera handia okupatu ohi dute, biztanleria dentsitate baxua gehituz eremuari.
 - Blokean eraikitako etxebizitzak erreminta egokiagoa dirudi, azalera txikiago bat okupatuta dentsitate gehiagoko zabalpen bat sortzeko aukerak ematen baititu. Baina, hala ere, ezinbestekoa da Arau Subsidiarioetan planteatzen diren lerroakadurak (saihesbidearekin inongo erlaziorik gabeak), sekzioak (garajeak kokatuz beheko oinetan) eta etxe inguruko lorategi pribatuko azalera handiak birplanteatzea, etxebizitza eta inguruko espazio publikoen arteko erlazioa errazteko helburuarekin.
- Parte hartze prozesuaz gain, 2019ko urrian Plan Bereziaren lehen zirriborroa egin ondoren, Udalak bilerak egin zituen jarduera-eremuaren jabeekin (2019ko azaroan), landutako dokumentua azaltzeko eta jabeek proposamenak egiteko aukera emateko, betiere parte hartzeko prozesuan landutako interes orokorreko irizpide eta helburu nagusiak errespetatzen badira. Elkarriketa horietan bildutako ideia nagusia Plan Bereziaren bideragarritasunari buruzko zalantzak izan ziren eta, ondorioz, haren garapen errearen aukerei buruzko zalantzak. Horregatik, bilera horien ondoren Plan Bereziaren zirriborroa aldatu zen, hasierako irizpide eta helburuei eutsiz eta bideragarritasuna hobetuz. Lehen zirriborroarekin alderatuta, Plan Berezi honetan jaso diren aldaketa nagusiak lau dira:
 - Bizitegi-eraikigarritasuna mantenduz, etxebizitzaren kopurua eta tipologia birplanteatzen da: babes sozialeko etxebizitza gehiago antolatzen dira, eta aurreko zirriborroak etxebizitza tasatuak ziren 3ak orain libreak dira. Hortaz gain, etxebizitzaren tamaina murriztu da batz besteko azalera handia zelako (etxebizitzari ordea, biltegi/trasteleku azalera gehitzen zaie erabilera osagarritarako, trasteleku edo hondakinen biltegi gela edo bizikleta/haur kotxeen gelen erabilera komunitariotarako esaterako).
 - Hirugarren sektoreko eraikigarritasuna beheko solairuko kokapenetara murrizten da, hasierako zirriborroan jaso zen sotoa, beheko solairua gehi bi profila zuen hirugarren sektoreko eraikin baten bideragarritasunaz zalantza egiten baita.
 - Iparraldean dagoen eraikinaren lerroakadurak aldatu dira, tentsio erdiko linea saihesteko eta modu horretan urbanizazio gastuak murrizteko.

- Magalean kokatzen diren etxebizitzaren eraikigarritasuna murriztean lerroakadak ere aldatu dira eta, ondorioz, egin beharreko euste-lanak murriztuko dira ere. Gauza bera gertatzen da Erriberako kalera iritsi aurreko kale-tartearekin, non euste-lanak murriztu dira kale-sekzioa 5m-ko galtzada gehi bi aldeetako 2,5m-ko espaloietatik, 5m-ko galtzada gehi 3m-ko espaloietarako bakar bateko sekziara pasatzean. Orografia eta etorkizunean Erribera kalearekin egin daitezkeen oinezkoentzako loturak aztertu ondoren, kalearen konfigurazio hori egokiagoa dela uste da.

III.1.2. Eremuaren mugak

1.2 ANTOLATUTAKO EREMUAREN MUGAK informazio planoan jasota geratu da eremuaren muga. Sarreraren aipatu bezala, Aginaga Erdiguneko Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek ASSTBko hiri lurzoruko A-010 "Errazti", A-011 "Soroa", A-92.1 "Sagastiluze" eta A-93 "Errastigaina" eremuak barne biltzen ditu (11.344m²) eta horiez gain egun erabilera publikoa duten hainbat lur-zati gehitu dira ere, antolamendu berria egungo Estrata eta Erriberako kaleekin modu egokian lotzeko helburuz (+485,34m²). Azkenik, AASSTB-en Arau Orokorren 10. eta 11. artikuluetan jasotzen dena kontutan hartuta, unitateen mugen aldaketa puntualak egin dira ere haiek errealitate fisikora eta jabetzakora moldatu ahal izateko (-126,79m²).

Hala, antolatutako eremuak Aginaga erdiguneko 11.702,55 m²-ko azalera hartzen du.

III.1.3. Antolamenduaren ezaugarri orokorrak

Antolamendu berriaren ezaugarri nagusiak honakoak dira (*ikus 2.1 eta 2.2 ANTOLAMENDU OROKORRA* planoak):

Proposatutako antolamenduaren helburu nagusiak hauek dira: Aginagako hirigunea hobetzea, espazio publiko berriak sortzea, oinezkoentzako loturak sortzea, espazio eta eraikin degradatuen eremuak birsortzea eta belaunaldi berrientzako bizitegi-eskaintza babestu eta librea sortzea.

Hala, Aginagako egungo espazio publiko nagusitik autoa ateratzeko helburuarekin, saihesbide berri bat proposatzen da, AASSTBaren egiten den moduan, baina bere trazadura eta izaera egokituz. Saihesbide berri hau zabalpen berriko kale nagusian bihurtu nahi da, erdigune osoko autoen mugikortasuna antolatzeaz gain, oinezkoentzako espazio atsegin bat sortuz. Aurrerago azalduko den moduan, antolamendu berriko eraikin eta espazio publiko nagusiak kale honen inguruan kokatuko dira.

Proposatzen den trazadura berriarekin Aginagako egungo kaxkoaren eta antolamendu berriaren arteko erlazioa erraztu nahi da, eremu ezberdin hauen artean sortzen diren konexioekin Aginagako hirigunea berpizteko asmoz.

- Saihesbidearen trazadura "A-93 Errasti Gaina" eremuaren mendealdetik eramatea proposatzen da, antolamendu berriko kale nagusia Aginagako kaxkoaren espazio publiko nagusitik ahalik eta gertuen kokatuz.
- Saihesbideak, erdiguneko mugikortasunari irtenbide integral bat emateko helburuarekin, lotuneak izango ditu egungo bi kale nagusiekin; Erriberako kalearekin eta Estrata kalearekin, hain zuzen ere:
 - Erriberako kalearekin Asisko San Frantzisko elizaren atzeko eremuan elkartuko da, Arau Subsidiarioek planteatzen duten moduan.
 - Estrata kalearekin berriz, lotunea egun Muebles Aginaga pabiloia hasten den puntuan egitea proposatzen da, horretarako, ezinbestean, bertan kokatzen diren pabiloiak eraitsiz. Etxe Lorea etxebizitza eraikina bere horretan uzten da, baina itsatsitako beste bi pabiloiak eraitsi egingo lirateke, AASSTB-ek finkatzen duten bertako erabilera eta eraikigarritasunak antolamendu berrian birkokatuz, aurrerago azalduko den moduan.
- Proposamen honekin lotune berria Aginagako erdigunetik gertuago kokatzen da, irisgarritasuna eta mugikortasuna hobetuz. Gainera, proposatutako eraispeneekin, antolamendu berriak sortzen duen kale nagusi hori irekitasuna eta jarraipena ematen zaio Estrata kalera.

- Halaber, Plan Berezi honek proposatutako antolamenduarekin Aginagako erdigunea berroneratu egiten da, botatzen diren eta berrantolatzen diren eraikinak, hirigintza ikuspegitik oinezko loturak eta espazio publiko egokiak sortzeko desegokiak izateaz gain, utzita eta mantentze egoera oso kaxkarrean baitaude.

Saihesbideari esker sortzen den kalea espazio atsegin bat izatea nahi da eta horretarako, autoari eman beharreko espazio ondo neurtu da:

- Estrata eta Erriberako kaleekin sortutako lotuneetan bi errail eta bi norabideko errepidea planteatzen bada ere, kalean aurrera egin ahala errepidea errail bakarrekoan bihurtzen da, autoentzako beharrezko geldidueak planteatuz, norabide bikoitzeko errepidea izaten jarraitzen duelarik. Antolamendu berri honek izango duen trafiko dentsitatea kontutan hartuta, autoen mugikortasun egoki baterako nahikoa kontsideratzen da.
- Gainera, bi erraileko errepidea errail bakarrekoan bihurtzen denean, errepideak alboetako oinezko espaloien altuera eta materialtasun berdina hartzea aurreikusten da, oinezkoari lehentasun osoa emanaz.
- Antolamendu berriak eskatzen dituen aparkaleku publikoetako gutxi batzuk (11) kale nagusi honetan jartzen badira ere, aparkaleku gehienak Estrata kalean kokatzen dira.

III.1.4. Antolatutako erabilera eta eraikigarritasunaren zehaztapena eta laburpen taulak:

LURZORUAREN ERABILERA XEHAKATUAK

		AZALERA m ²	
ERABILERA ETA JABETZA PUBLIKOKO LURZORUA	TOKIKO SISTEMA SAREA – BERDEGUNEAK ETA ESPAZIO LIBREAK	3.125,38	%27
	TOKIKO ZUZKIDURA PUBLIKOA	719,00	%6
	TOKIKO KOMUNIKAZIO SAREA - BIDEAK, ESPALOIAK, APARKALEKUAK	2.968,21	%25
LURZORU PRIBATUA	ETXEBIZITZA-ERABILERA DUTEN PARTZELAK - BERRIAK	2.211,75	%19
	ETXEBIZITZA-ERABILERA DUTEN PARTZELAK - FINKATUAK	2.678,21	%23
ANTOLATUTAKO AZALERA GUZTIRA		11.702,55	%100

PARTZELAK ETA ERAIKIGARRITASUNA

ANTOLATUTAKO ERAIKIGARRITASUN BERRIA

	PARTZELA AZALERA	S/GAINEAN ETXEBIZITZA ERAIKIG. MAXIMOA	S/GAINEAN HIRUGARREN SEK. ERAIKIG. MAXIMOA	S/GAINEAN BILTEGI – TRASTELEKU ERAIKIG. MAXIMOA	S/AZPIAN ERAIKIG. MAXIMOA	PERFILA	ETXE KOP.	ETXEBIZITZA ERREGIMENA
BIZITEGI PARTZELAK	m ²	m2(t)	m2(t)	m2(t)	m2(t)			
a.01 PARTZELA	525,25	780,00	138,00	50,00	375,75	PSS+PB+2P	10	SOZIALA
a.02 PARTZELA	414,25	667,50		50,00	381,75	PS+PB+2P	6	LIBREAK
a.03 PARTZELA	452,00	667,50		50,00	452,00	PS+PB+2P	6	LIBREAK
a.04 PARTZELA	424,00	667,50		50,00	381,25	PS+PB+2P	6	LIBREAK
a.05 PARTZELA	396,25	620,00	200,00	15,00	315,25	PS+PB+2P	8	SOZIALA
GUZTIRA	2.211,75	3.402,50	338,00	215,00	1.906,00		36	

		m2(t)
ETXEBIZITZA SOZIALAK (%41,15)	18	1.400,0
ETXEBIZITZA LIBREAK (%58,85)	18	2.002,5

FINKATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA

	PARTZELA AZALERA	S/GAINEAN ETXEBIZITZA ERAIKIG. (1)	S/GAINEAN GARAJE ERAIKIG. (1)	S/GAINEAN TRASTELEKU ERAIKIG. (1)	ETXEBIZITZA ERREGIMENA	PERFILA	ETXE KOPURUA
BIZITEGI PARTZELAK	m ²	m2(t)	m2(t)	m2(t)			
a.06 PARTZELA (ETXE LOREA)	258,20	507,20	258,30		LIBREAK	PB+2P	4
a.07 PARTZELA (GURE LANETIK)	688,95	602,87	337,59	121,80	LIBREAK	PB+2P+BC	4
a.08 PARTZELA (SOROA)	1.731,06	400,00	158,00	155,00	LIBREAK	PB+1P+BC	2
GUZTIRA	2.678,21	1.510,07	753,89	276,80			10

(1) katastroko datuak

ERAIKIGARRITASUNA – LABURPEN TAULA

ERAIKIGARRITASUNA SESTRA GAINEAN	FINKATUTAKOA	BERRIA	GUZTIRA
ETXEBIZITZA	1.510,07	3.402,50	4.912,57
TRASTELEKU/BILTEGI/GARAJE (sestra/g)	1.030,69	215,00	1.245,69
HIRUGARREN SEKTOREA	0,00	338,00	338,00
GUZTIRA SESTRA GAINEAN	2.540,76	3.955,50	6.496,26

ERAIKIGARRITASUNA SESTRA AZPIAN	FINKATUTAKOA	BERRIA	GUZTIRA
TRASTELEKU/GARAJE	0,00	1.906,00	1.906,00
GUZTIRA SESTRA AZPIAN	0,00	1.906,00	1.906,00

III.1.5. Etxebizitza erabilerako partzelak

Plan Bereziak guztira etxebizitza erabilera duten 8 partzela antolatu ditu. Horietako bost partzeletan etxebizitza berriak eraikitzeko aukera dago eta, aldiz, beste hirutan egun dagoen eraikigarritasuna finkatzen da. Finkatutako eraikigarritasuna gaur egungo Etxe-Lorea (soilik etxebizitza eraikina), Gure Lanetik eta Soroa partzeletako eraikigarritasunari dagokiena da.

- “a.01” partzelak 525,25m²ko azalera du eta Estrata kalea eta kale berriaren artean kokatuko da. Bertan 10 etxebizitza sozialeko (aurreko legeetan BOE bezala ezagutzen direnak) eraikina antolatu da, etxebizitzaren garaje, trastelekuak, eta dagokion espazio komunitarioak barne. Erabilera nahasketa bultzatu eta auzoari zerbitzu berriak eskaini asmoz eraikin honetan jarduera ekonomikotarako 138,00m²-ko lokal bat antolatu da ere, erabilera tertziariorako izango dena.

Eremuaren orografia dela eta, soto oineko garajeak lurperatuta geratzen dira hein handi batean. Aldiz, eraikinaren aurrealdea erdi sotoko konfigurazioa du eta bertan kokatzen da erabilera tertziarioko azalera eraikia. Hala, sotoko aparkalekuetarako sarrera Estrata kaletik izango da +26 kota inguruan eta erabilera tertziarioko lokalak Estrata kalean duen fatxadara eramaten du Estrata kalean plazatxo bat sortuz.

Etxebizitza blokerako sarrera berriz antolamendu berriko kale nagusitik edo Estrata kale ingurutik egin daiteke, beti ere proiektu arkitektonikoaren arabera. Beheko solairuan kokatzen diren etxebizitzek euren pribatutasuna izan dezaten, sarrera kalea baino altuxeago kokatuko da. Horretaz gain, oinezko bidea eta

eraikinaren artean berdegune publiko bat proiektatzen da, espazio pribatuaren eta publikoaren arteko trantsizio espazio moduan funtziona dezan.

- “a.02”, “a.03” eta “a.04” partzelak Aginagako kaxko gainean sortutako kale berrian kokatzen dira eta bertan 3 etxebizitza bloke antolatuko dira. Etxebizitzek kale berrietik izango dute sarrera, euren fatxada nagusia antolamendu berriko kale nagusiari paralelo kokatzen delarik. Etxebizitza eraikinen lerroakadura berri honekin kale atseginago bat sortu nahi da. “a.01” partzelako etxebizitzekin egiten den moduan, beheko solairuak sarrera kalea baino altuxeago kokatzen dira eta oinezko bidearen eta eraikinaren artean berdegune publiko baterako espazioa gordetzen da, trantsizio espazio moduan funtziona dezan. Partzela hauek soto amankomun bat izango dute aparkaleku eta erabilera osagarrientzako. Hondakin gelak edo bizikleta/haur kotxeentzako espazio komunitarioak aldiz beheko oinean kokatuko dira. Kale berrian autoen joan etorria gutxitzeko asmoz soto honek sartu-irteerako arrapala bakarria izango du eta eraikinen iparraldean kokatuko da.

Eremuaren orografiara moldatzeko helburuarekin eta euste hormek sor dezaketen inpaktu bisuala ekiditeko, altuera ezberdinetako berdegune edo terraza mailakatuak sortzen dira “a.02”, “a.03” eta “a.04” partzeletan. Terraza hauetan kokatzen dira behe eta lehen solairuetako etxebizitzak jardinetan edo baratza pribatuak. Hortaz gain, inpaktu bisuala gutxitu eta partzela berriak orografiaren eta egungo lur eremura ahalik eta hobekien integratu ahal izateko, “a.02”, “a.03” eta “a.04” partzeletako beheko oinak ohikoak den forjatu arteko 3m-ko altuera baino altuera handiagoa izatea aztertuko da. Modu honetan lehen solairuko terrazak kota altuagoan kokatuko dira euste hormen altuera gutxituz. Azkenik, inpaktu bisuala gutxitzeko asmoz ere, azken oineko fatxada eraikinaren fatxada lerrotik 2 metro atzera eramango da.

Hiru partzela hauetan 18 etxebizitza aurreikusten dira, denak libreak. Auzoan egon daitekeen eskaeraren arabera etxebizitza kopurua moldatu ahal izango da beti ere gehieneko etxebizitza eraikigarritasuna eta indarrean den araudia errespetatuz, besteak beste AASSTBen araudi orokorra.

- “a.05” partzelak 396,25m²-ko azalera du eta eremuaren Iparrean kokatzen da, sarbidea Estrata kaletik du. Eraikinaren beheko oina, 200 m²-ko azalera duena, eremuan dagoen hirugarren sektoreko azaleraren zati bat birkokatzeko erreserbatu da. Goiko bi solairuetan babeseko 8 etxebizitza sozial antolatu dira (lehen BOE izenarekin ezagutzen zirenak) eta garaje, trasteleku edo erabilera osagarrietarako soto oin bat du. Eremu publikoan oztoporik eta barrerarik ez sortzeko, satora sartzeko arrapala eraikinaren atzeko aldean kokatu da, arrapalaren azalera ia osoa partzelaren perimetroaren barruan duelarik.
- “a.06”, “a.07” eta “a.08” partzeletan egungo Etxe Lorea, Gure Lanetik eta Soroa etxebizitza eraikinen eta haien erabilera osagarrien (garaje eta trasteleku) eraikigarritasuna finkatzen da. “a.06” partzelan Etxe Lorea etxebizitza eta garaje eraikina finkatzen da partzelaren azalera erakinen perimetrora mugatuz. “a.07” partzela gaur egun Gure Lanetik eraikinaren partzela hartzen du haren eraikigarritasuna finkatuz. Azkenik, “a.08” partzelak Soroako etxebizitza, garaje eta trastelekuen eraikigarritasuna finkatzen badu ere, egungo partzelaren mugak antolamendu berrian aldatu egiten dira. Partzelaren muga berria zehazten da, egungo Soroako partzelaren zati batek erabilera publikoa izateko eta interes publikoko helburu hauek lortzeko: batetik, Aginagako erdiguneko egungo espazioaren (frontoia eta inguruko plaza) eta eremuko kale berriaren arteko konexioa egin ahal izateko eta bestetik, frontoiaren inguruko espazio publikoa aberasteko eta osatzeko, espazio libre eta berdeguneen zuzkidura publikoa handituz eta konexiorako eta egoteko espazio publiko eskalonatu bat sortuz mendebaldera begira izango dena eta hortaz arratsaldeko ordutegietan eguzkitsua izango dena. Hala, antolamendu berriak egungo Soroako partzelaren mugak aldatzen ditu baina partzelaren azalera ahal dela mantenduz; Soroa etxearen “a.08” partzela berriak 1.731 m² lituzke eta aldiz, katastroan Soroa etxeari lotutako partzela planoan neurtuta 1.600m² ko azalera inguru du.

III.1.6. Tokiko sistema sareak: espazio libreak eta berdeguneak

(ikusi 2.1 ANTOLAMENDU OROKORRA eta 2.4 KALIFIKAZIO XEHATUA planoak)

Antolamendu berriak guztira 3.125m² dituzten 4 espazio publiko edota berdegune nagusi ezberdin ditu:

- Etxe Lorea etxearen eta etxebizitza eta jarduera ekonomikoko eraikin berriaren artean plazaratzea eta berdegunea.
- Estrata kaleko beheko aldean kokatzen den erabilera tertziario berriko lokalaren aurrean espazio libre bat sortzen da, errepidearekiko babes distantzia bat hartuta.
- Etxebizitza berrien aurreko jardinak, espazio pribatuaren eta publikoaren arteko trantsizio espazio moduan funtzionatzen dutenak.
- Antolamenduaren goiko partean, ingurunean integratutako berdegunea.

III.1.7. Tokiko zuzkidura publikoa

Zuzkidura publikoko partzela berdegune mailakatu moduan planteatzen da, Aginaga erdiguneko egungo espazio publikoa (Frontoia eta inguruko plaza) eta antolamendu berriko kale nagusia elkartuko dituen. Aginaga espazio publiko berri batez hornitzeaz gain, berdegune mailakatu honekin arnasa ematen zaio erdiguneari eta biziberritzeko helburuarekin, komunikazio zuzena sortzen da antolamendu berriaren eta kaxkoaren artean.

Eremu berde mailakatuak bi helburu nagusi ditu Aginagako zentroa suspertzeko eta aktibatzeke. Alde batetik, egungo erdiguneari eta antolamendu berriaren artean lotura bisuala eta oinezkoentzako konexio bat sortzea bilatzen du; eta bestetik, frontoi ingurua aberastuko duen espazio libre berri bat sortu nahi du mendealdera begira dagoen eta hortaz arratsaldeko ordutegian eguzkitsua izango den egoteko espazio berde baten bitartez.

III.1.8. Tokiko komunikazio sareak: oinezkoak, bizikletak, errepideak eta aparkalekuak

Antolamendu berriaren helburu nagusietako bat da autoa egungo Aginagako erdigunetik ateratzea eta kaxkoaren mugikortasunari eta irisgarritasunari irtenbide integrala ematea. Hori horrela izanik, plangintza berriak autoentzako ibilbide eta aparkaleku berriak sortzen ditu, baina sortutako antolamenduan oinezkoek dute lehentasun osoa;

- Saihesbide berria norabide bikoitzekoa baldin bada ere, autoentzako beharrezko geldialdiak izango dituen errail bakarreko errepidea planteatu da kalearen zati handi batean.
- Plangintza berriaren puntu askotan errepideak oinezko espazioen kote eta materiala hartzen ditu, oinezko erabiltzaileei emanez lehentasuna.
- Beharrezkoak diren aparkaleku publikoetako gutxi batzuk kale nagusian jartzen badira ere, aparkaleku gehienak Estrata kalean kokatzen dira.

Horretaz gain, Aginagako erdiguneari zabalpen berria ahalik eta irisgarriena izatea bilatu da eta horregatik, sortutako kale nagusi berriak ez du %5-ko malda gainditzen duen ibilbiderik eta hainbat lotura puntu ditu inguruko kale eta espazio publikoekin. Ezinbestean, eremuaren orografia kontutan hartuta, lotura puntu hauek %5-ko malda baina handiagoa dute.

Bizikleta erabiltzaileentzako ez da bidegorririk aurreikusi, baina eremuak izango duen trafiko dentsitate baxuarekin eta autoari emandako espazioak ondo neurtu direla kontutan hartuta, bizikleten mugikortasun egoki baterako ibilbideak daudela kontsideratzen da.

III.1.9. Zerbitzu azpiegiturak

Aurretik aipatu bezala, Plan Bereziaren jarduketa eremua hiritartu gabe dago zati batean, baina Aginagako egungo erdiguneari itsatsita dagoen eremua izanik, antolaketa berria beharrezkoak diren azpiegiturekin hornitzeko ez da arazorik aurreikusten.

Orokorrean, beharrezkoak diren azpiegitura ezberdinen adar nagusiak Estrata eta Erriberako kaleetatik igarotzen dira eta beraz, eraikin eta erabilera berrietako sareak adar nagusi hauekin elkartzea nahikoa izango da. Planteamendu orokorra 2.10, 2.11, eta 2.13 ZERBITZU SAREA planoetan dago adierazita eta”4. Agiria: Azterketa ekonomikoa” dokumentuaren bigarren eranskinean azterketa sakonago bat gehitu da ere:

- Gur egungo zerbitzu azpiegiturak:

Plan Bereziaren eremuan, zenbait azpiegitura deuseztatu edo desbideratu egin behar dira:

- Saneamendua: eraisten diren eraikinen sare bateratua bertan behara utziko da.
- Ur-hornidura: eraisten diren eraikinen ur hornidurak deuseztatu egingo dira.
- Energia elektrikoa: egun eremuan dauden behe-tentsioko aire-lineak bertan behera utziko dira.

- Euri urak eta ur zikinen saneamendua:

Euri urak bideratzeko bai ibilgailuen bideek eta baita espaloiek ere, zeharkako malda izango dute urak areketara eramateko. Era berean, eraiki beharreko partzelen ondoan euri urak biltzeko arketak aurreikusita utziko dira. Euri urak eremuaren hegoaldetik iparraldera doan kolektore baten bidez bideratuko dira Estrata kaleko egungo kolektore unitarioraino. Kolektoreak kalearen luzetarako maldak izango ditu, baina gutxieneko malda %1ekoa izango da beti.

Ur zikinei dagokionez, ur hauek 315 mm-ko diametroko kolektore baten bidez bideratuko dira Estrata kaleko egun existitzen den sarera. Estrata kalean ur zikinen adar bat berritzea aurreikusi da ere. Kolektoreek bideen malda izango dute, eta gutxieneko malda % 2koa izango da.

- Ur hornidura:

Ur hornidura sarea 150 mm-ko diametroko fundizio duktilaren kanalizazio batez osatuta egongo da eta eremuan antolatzen den kale berritik bideratuko da Estrata eta Erriberako kaleetatik igarotzen diren Aginagako erdiguneko adar nagusiekin lotuz; modu honetan ur hornidura sareko eraztuna itxiko da. Kanalizazio horretatik, partzela berrietarako hartuneak egingo dira eta baita eraikin berrien ondoan kokatuko den hidrantea ere. Zenbait puntutan kale-garbiketa egiteko ureztatzeko ahoak utziko dira eta iturri bat ere aurreikusi da.

- Argindarra:

Plan Bereziaren eremuan, behe-tentsioko zenbait linea daude, eta horiek desmuntatu egin beharko dira. Gainera, eremuaren gainean aireko transformazio-zentro bat dago, erdi-tentsioko linea baten bidez elikatzen dena. Eremuaren bideragarritasunean eraginik izan ez dezan, antolamendu berriak ez die eragiten erdi tentsioko lerroari eta transformadoreari, eta, beraz, ez luke antolamendua baldintzatu behar.

Argindar sarea osatzeko lurpeko transformazio-zentro berri bat planteatu da, Estrata kalearen ondoan dagoen berdegunean kokatuko dena. Kautela moduan, transformazio zentroa bikoitza izateko aukera legoke, eraikin berriak elikatzekeo batetik eta beharko balitz aireko transformazio-zentroa ordezkatzeko baliok dezakeena bestetik.

- Telekomunikazioak:

Telekomunikazio sare moduan Telefonikakoa bakarrik aurreikusten da eremuan ez delako Euskaltelen sarerik existitzen.

- Gasa:

Eremuan ez dago gas sarerik, beraz ez da aurreikuspenik egin.

- Argiteria:

Argiteria publikoa LED teknologia duten luminarien bidez egingo da. Argi-puntuen arteko tartea, lanpararen kokapena eta potentzia zehaztea Urbanizazio Proiektuaren parte izango den argi-azterketa bidez egingo da. Argiterirako zirkuitu ezberdinak elikatuko dituen kuadro berri bat jarriko

da. Koadroa urbanizazioaren erdiguneko eremuren batean kokatuko da, transformazio-zentrutik gertu.

Hala ere, Plan Berezi honek azpiegitura sarearen inguruan ezartzen dituen aurreikuspen guztiak behin-behinekoak dira eta etorkizuneko Urbanizatzeko Jarduketa Programa (UJP) eta Urbanizazio Proiektua izango dira aurreikuspen hauek garatu, zuzendu eta osatu beharko dituztenak.

III.2. PLANGINTZA OROKORRA, HIRIGINTZA-LEGERIA ETA SEKTOREKO ARAUDIA BETE IZANAREN JUSTIFIKAZIOA

III.2.1. Antolamendua Udal Plangintza Orokorrekin egokitzea.

Usurbilgo Arau Subsidiariotako Testu Bateginak Aginagako A-010“Errazti”, A-011“Soroa”, A-92.1 “Sagastiluze” eta A-93“Errastigaina” eremuetarako ezarritako egiturazko antolamenduko zehaztapenak betetzen ditu bai eraikigarritasunari eta baita erabilerari dagokionez.

ERAIKIGARRITASUN BERRIA (BIRKOKATUTAKOA BARNE)		AASSTB	PLAN BEREZIAN
Sestra gaineko eraikigarritasuna	Etxebizitza erabil.	3.402,80	3.402,50
	Hirugarren sektorekoa	900,00	338,00
	Biltegi/trasteleku	216,40	215,00
Sestra azpiko eraikigarritasuna	Garaje erabil.	1.906,00	1.906,00

III.2.2. Antolamendua Hirigintza Legeriarekin egokitzea

Halaber, antolamendu-proposamen honen bidez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak nola aipatutako 2/2006 Legea garatzen duten Hirigintza Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuak ezarritako eskakizunak betetzen dira, erabilera nagusia bizitegikoa duten lurzoru hiritarreko eremuei dagozkien sistema lokalen sareko zuzkidura eta ekipamenduen estandarrei dagokienez.

	123/2012 DEKRETUAK EZARRITAKO ESTANDARRAK		PLAN BEREZIAK
BERDEGUNETARAKO ETA ESPAZIO LIBREAK	Eremuaren azalera totalaren %15 ,sistema orokorrak kanpoan utziz.	1.755,38	3.125,38
TOKIKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK	5 m2(s), hirigintza eraikigarritasunaren lur-arrasetik gorako 25m2(t)	680,30	719,00
APARKALEKUAK	Pribatuak: 0.35 plaza, bizitegirako erabiltzeko lur-arrasetik gorako 25 m2(t)	48	60
LANDARETARAKO	Zuhaitz bat etxebizitza berri bakoitzerako	36	>36

Bizitegi eraikigarritasun gehikuntzaren gainean: 3.402,50m2(t)

Bestalde, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 69.1 artikuluari jarraikiz, Plan berezi baten eremua udalerrri osoa edo haren zati bat izan daiteke, baita lurzoru-mota desberdinak ere, eta bere antolamendu-eremua zehaztu. Hori dela eta, plan berezia da Usurbilgo Arau Subsidiarioetan definitutako hainbat eremutan lurzoru berrantolatze tresna egokia

Dokumentuaren zehaztapenei dagokionez, Plan Berezi honek antolamendu xehatuaren alderdiak arautzera mugatzen da, lurzoruaren legearen 53 eta 56 artikuluetan ezarritakoaren arabera.

III.2.3. Antolamendua Irigarritasun araudiari egokitzea

Plan Berezi hau osatzerako orduan kontutan izan da irigarritasunaren inguruko egungo legedia, bereziki 20/1997 LEGEA, abenduaren 4koa, Irigarritasuna Sustatzekoa eta 68/2000 DEKRETUA, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irigarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen (eta bere eranskinak).

Aipatutako legedia aztertu eta aplikatzerako orduan, Eusko Jaurlaritzaren *GUIA DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVA TÉCNICA VIGENTE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO (Julio 2012)* dokumentua erabili da gidalerro moduan.

Hala ere, Plan Berezi honek irigarritasunaren inguruan ezartzen dituenak aurreikuspen soilak dira eta etorkizuneko Urbanizazio Proiektua izango dira aurreikuspen hauek garatu, zuzendu eta osatu beharko dituenak.

Oinezkoentzako Ibilbideak

Antolamendu berriak sortzen dituen oinezkoentzako ibilbide publiko guztiak ahalik eta irigarrienak izatea bilatu du Plan Berezi honek eta horrela, kale nagusi berriak %5 malda maximoa du bere trazaduraren portzentajea nagusi batean. Hala ere, eremuaren orografia maldatsuak behartuta (Estrata kalea eta Erriberako kalea malda handikoak dira), saihezbide berri honek Estrata kalearekin duen konexio puntuan, %5eko malda maximo orokor hori gainditu egiten da ezinbestean.

Luzetarako malda maximoaz gain, oinezko ibilbideak diseinatzerako orduan kontutan izan dira legeak ezarritako beste zenbait ezaugarri ere; ibilbideen oztoporik gabeko zabalera minimoa (2 m), etab.

Zoladurak

Etorkizuneko Urbanizazio Proiektuak zehaztu beharko ditu antolamendu berrian erabiliko diren zoladura ezberdinak, aukeratutako zoladura guztiek beharrezko legedia beteko dutelarik.

Oinezkoen Pasabideak

Oinezkoen ibilbideek errepidea gurutzatzen duten puntuetan oinezkoek izango dute lehentasuna eta horregatik, puntu hauetan errepideak inguruko espaloien kota eta materialtasuna hartuko ditu. Pasabide hauek, derrigorrean, legeak ezarritako ezaugarriak bete beharko dituzte, bai beren ezaugarri teknikoei dagokienez (neurriak, materialtasuna...) baina baita bere seinaleztapenari dagokionean ere.

IV. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA OSATZEKO DOKUMENTUAK

IV.1. PARTE HARTZEA HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAN

Memoria honen sarreran aipatu bezala Plan Berezi hau Usurbilgo HAPOa idazteko parte hartze prozesuaren barruan azaleratuko beharraren ondorioa da. Plan Berezi hau idazteko erabakia hartu eta horretarako Aginagako herritarrekin lantalde bat osatu zen plan honen nondik norakoak erabakitzeko. Hala, hainbat bilera egin ziren, Aginagan zeuden beharrak identifikatu eta herriguneko antolamendua denen artean adosteko. Bilera haietan egun indarrean den antolamendua moldatu eta Aginagako erdigunea biziberritzeko eta gune bizigarriago eta atseginagoak sortzeko helburuarekin plan honen oinarriak ezarri ziren. Prozesu horien adierazle moduan, Memoria honen 2. eranskinean parte-hartze horietan erabilitako bi dokumentu gehitu dira:

- Diagnostiko eta lehen proposamen dokumentua (2018ko uztaila)
- Prozesu amaierako azken antolamendu proposamena (2019ko martxoa)

Parte hartze prozesuaz gain, Plan Bereziaren lehen zirriborroa egin ondoren, Udalak bilerak egin zituen jardueraren eremuaren jabeekin (2019ko azaroan), dokumentua azaltzeko eta proposamenak egiteko aukera emateko, betiere, parte hartzeko prozesuan lortutako interes orokorreko irizpide eta helburu nagusiak errespetatzen badira. Elkarrikerak horietan bildutako ideia nagusia Plan Bereziaren bideragarritasunari buruzko zalantza izan ziren eta, ondorioz, haren benetako garapenari buruzkoak. Horregatik, bilera horien ondoren Plan Bereziaren zirriborroa aldatu zen, hasierako irizpide eta helburuei eutsiz bideragarritasuna hobetzeko helburuz.

IV.2. GENERO IKUSPEGIA HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAN

Plan Berezi honen antolamenduak generoaren ikuspegitik duen eragina aztertzeke memoria honen 3. eranskinean Aginaga Erdiguneko Plan Bereziari loturiko generoaren araberrako eraginaren txostena gehitu da.

IV.3. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN ERAGIN SOZIOINGUISTIKOA

Plan Berezi honen antolamenduak generoaren ikuspegitik duen eragina aztertzeke memoria honen 4. eranskinean Aginaga Erdiguneko Plan Bereziari loturiko eragin soziolinguiistikokoaren txostena gehitu da.

IV.4. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN ERAGIN AKUSTIKOARI BURUZKO AZTERKETA

Kalitate akustikoaren helburuen betetze maila zehazteko Euskal Autonomia Erkidegoko Kutsadura Akustikoari buruzko 213/2012 Dekretua kontutan hartuta, 5. eranskinean Aginaga Erdiguneko Plan Bereziari loturiko Eragin Akustikoaren Azterketa gehitu da.

V. LABURPEN EXEKUTIBOA

V.1. LABURPEN EXEKUTIBOAREN HELBURUA

Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legea onartzen duen /72015 Erret Dekretu Legegilearen 25.3 artikulua Laburpen Exekutiboa barneratzeko betebeharrak finkatzen du. Zehazki honakoa adierazten du:

“Hirigintza antolamendurako tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak laburpen betearazlea eraman beharko du, bertan honako alderdi hauek azalduta:

a) Proiektatutako antolamenduak indarrean dagoena zein eremutan aldatzen duen, haien kokalekuaren planoarekin, eta aldaketak duen irismenarekin.

b) Hala badagokio, antolamendua edo hirigintza egikaritze edo esku hartze prozedurak zein eremutan etengo diren, eta etenaldi horren iraupena”

V.2. PROIEKTATUTAKO ANTOLAMENDUAREN IRISMENA

Plan Berezi honen helburu nagusiak Usurbilgo Udalak Aginagako bizilagunekin landutako prozesu parte-hartzaileetatik ondorioztatutakoak dira. Hala, Plan Berezi honek ASSTBko hiri lurzoruko lau eremu hauen hirigintza antolamendu xehakaturik berrantolatzen du:

- “A-010 Errazti” eremua (2.167 m²)
- “A-11 Soroa” area (2.620 m²)
- “A-92 Sagastiluze” eremuko “92.1” exekuzio unitatea (977 m²)
- “A-93 Errasti gaina” (5.580 m²)

Antolamendu berriaren helburua Aginagako kaxkoa biziberritzea da, batetik gune bizigarriagoa eta atseginoagoa antolatuz, egoera txarrean edo erabilerarik gabeko eraikuntzen eremu bat berreraikiz, eta gainera, etxebizitza berriak sortu eta erdigunean jardura ekonomikorako espazioak antolatuz. Antolamenduaren irizpide nagusiak eta egun indarrean den antolamenduaren gaineko aldaketa nagusiak honako hauek dira:

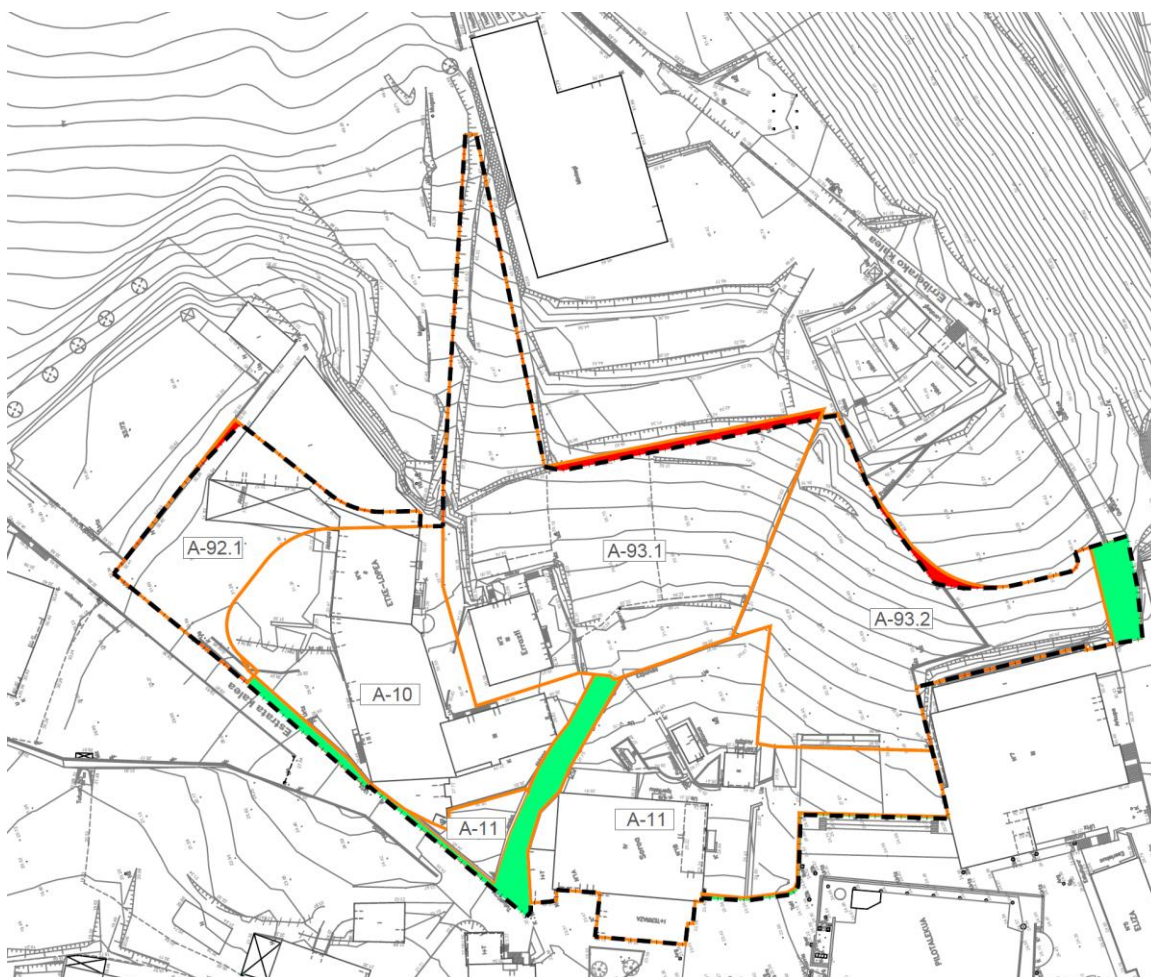
- Egungo erdigunea, hau da, frontoi estalia, Asisko San Frantzisko Eliza eta Eliza Zaharraren inguruan sortzen den espazio publikoa, biziberritzea, autorik gabeko gunea bihurtuz. Horretarako, autoen zirkulazioa eta aparkalekuak kenduko dira bertatik.
- Behin autoa espazio publiko nagusitik aterata, erdiguneko mugikortasunari eta irisgarritasunari irtenbide integrala ematea, autoentzako ibilbide eta aparkaleku berriak sortuz.
- Auto bidezko mugikortasunari irtenbide integral bat ematea helburutzat hartuta, ontzat ematen da AASSTB-ak, Aginagako kaxkoaren goialdean planteatzen duten saihezbide berria. Hala ere, bere bideragarritasuna eta egokitasuna zalantzan jartzen direnez, “saihezbide” horren trazadura eta izaera berraztertze beharra onartzen da.
- Egungo AASSTB-ak planteatzen duten moduan, “saihezbide” berri horren inguruan etxebizitza berriak eraikitzea begi onez ikusten da, kaxkoa indarberritzeko eta Aginagako belaunaldi berriei bizilekurako irtenbide bat planteatzeko aukera moduan ikusten baita.
- Hala ere, eta aurretik aipatutako saihezbidearen kasuan bezala, egungo Arau Subsidiarioetan planteatzen diren etxebizitzaren tipologia eta tamaina, eta horiek inguruko espazio publikoarekin duten erlazioa aztertze beharra onartzen da. Plan Bereziaren antolamenduak batetik, babes ofizialeko etxebizitzak eta etxebizitza libreak konbinatzen ditu, sozialki dagoen eskaera eta behar desberdinei erantzun ahal izateko (ez da etxebizitza babestu tasaturik antolatzen, etxebizitza sozial babestuari lehentasuna emanez), eta bestetik, haien inguruan publikoak diren espazio publiko berriak sortzea du helburu.
- Proposatutako antolamendu berria bizigarria eta herritarrentzako atsegina izatea jartzen da helburutzat kalitatezko espazio publikoak sortuko dituenak, zenbait irizpide zehaztuz:
 - Antolamendu berriaren irisgarritasuna eta egungo erdigunearekin izango dituen loturak.

- Oinezko herritarrarengan pentsatzea, autoari eman beharreko espazioa ondo neurtuz.
- Erabilera eta eraikin berriak proposatzerako orduan, hauek espazio publikoarekin duten erlazioa aztertzea.

Horretarako, antolamendu berriak eremuan dauden hainbat etxebizitza eraikin finkatzen ditu, eta bost etxebizitza eraikin berri proposatzen ditu, horietako bitan etxebizitza erabilera jarduera ekonomiko/tertzarioekin konbinatuz. Plaza edo berdegune publiko berriak ere sortzen dira, eta eremu horien guztien artean oinezkoentzako loturak antolatuko dira, motorrik gabeko mugikortasunari lehentasuna emanez.

Bestalde, eta aipatutako legeriarekin bat etorritik, adierazten da dokumentu honen hasierako onespenez Plan Berezian mugatutako Jarduketa Integratuaren Eremuan antolamendua edo hirigintza egikaritze edo esku hartze prozedurak etetea ekarriko duela, aplikatu beharreko legerian ezarritako moduan, urtebetez.

V.3. ANTOLATUTAKO EREMUEN ETA JARDUERA INTEGRATUAREN MUGAPENA ETA ANTOLAMENDU BERRIA





Usurbilen, 2020ko maiatzean.

SUSTATZAILEA:

Usurbilgo Udala

ARKITEKTOAK:

Antton Korta Torrente

Elkargokide zenbakia: 4697

NAN: 72505978-L

Julen Arteaga Iriondo

Elkargokide zenbakia: 4954

NAN: 72506391-H

KOIDAZLEAK:

UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA











Nora Erdozia Ibañez

Udal Arkitektoa

Nekane Azarola

Udal aholkulari juridikoa



 EREMUAREN MUGA LIMITE DEL AREA	AZALERA GUZTIRA: 11.702,55 m2 SUPERFICIE TOTAL
ERABILERA PUBLIKOAK USOS PÚBLICOS	ERABILERA PRIBATUAK USOS PRIVADOS
 OINEZKOENTZAKO ESPAZIOAK ESPACIO PEATONAL	 BIZITEGI ERABILERA, ERAIKUNTZA BERRIA RESIDENCIAL, NUEVA EDIFICACIÓN
 IBILGAILUEN ZIRKULAZIOA ETA APARKALEKUAK CIRCULACIÓN RODADA Y APARCAMIENTO	 BIZITEGI ERABILERA + HIRUGARREN SEKTOREKOA, ERAIKUNTZA BERRIA USO RESIDENCIAL + USO TERCIARIO, NUEVA EDIFICACIÓN
 BERDEGUNEAK ZONAS VERDES	 BIZITEGI ERABILERA, FINKATURIKO ERAIKINAK RESIDENCIAL, EDIFICACIÓN CONSOLIDADA
 ZUHAITZAK ARBOLES	 LORATEGI EDO TERRAZA JARDÍN O TERRAZA
	 GARAJE, BILTEGI EDO TRASTELEKUA, FINKATURIKO ERAIKINAK GARAJE, ALMACÉN O TRASTERO, EDIFICACIÓN CONSOLIDADA



**AGINAGA ERDIGUNEKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA (USURBIL)**

**PLAN ESPECIAL DE
ORDENACION URBANA DEL
CENTRO DE AGINAGA (USURBIL)**

EREMUAK: "A-10 Errazti", "A-11 Soroa", "A-92.1 Sagastiluze", "A-093 Errastigaina"

AMBITOS:

HASIERAKO ONESPENA
2020ko MAIATZA

APROBACION INICIAL
MAYO 2020

2. ANTOLAMENDU PLANOAK
ANTOLAMENDUA
ANTOLAMENDU OROKORRA
ESKALA 1:1000

2. PLANOS DE ORDENACION
ORDENACION
ORDENACIÓN GENERAL
1:1000 ESCALA



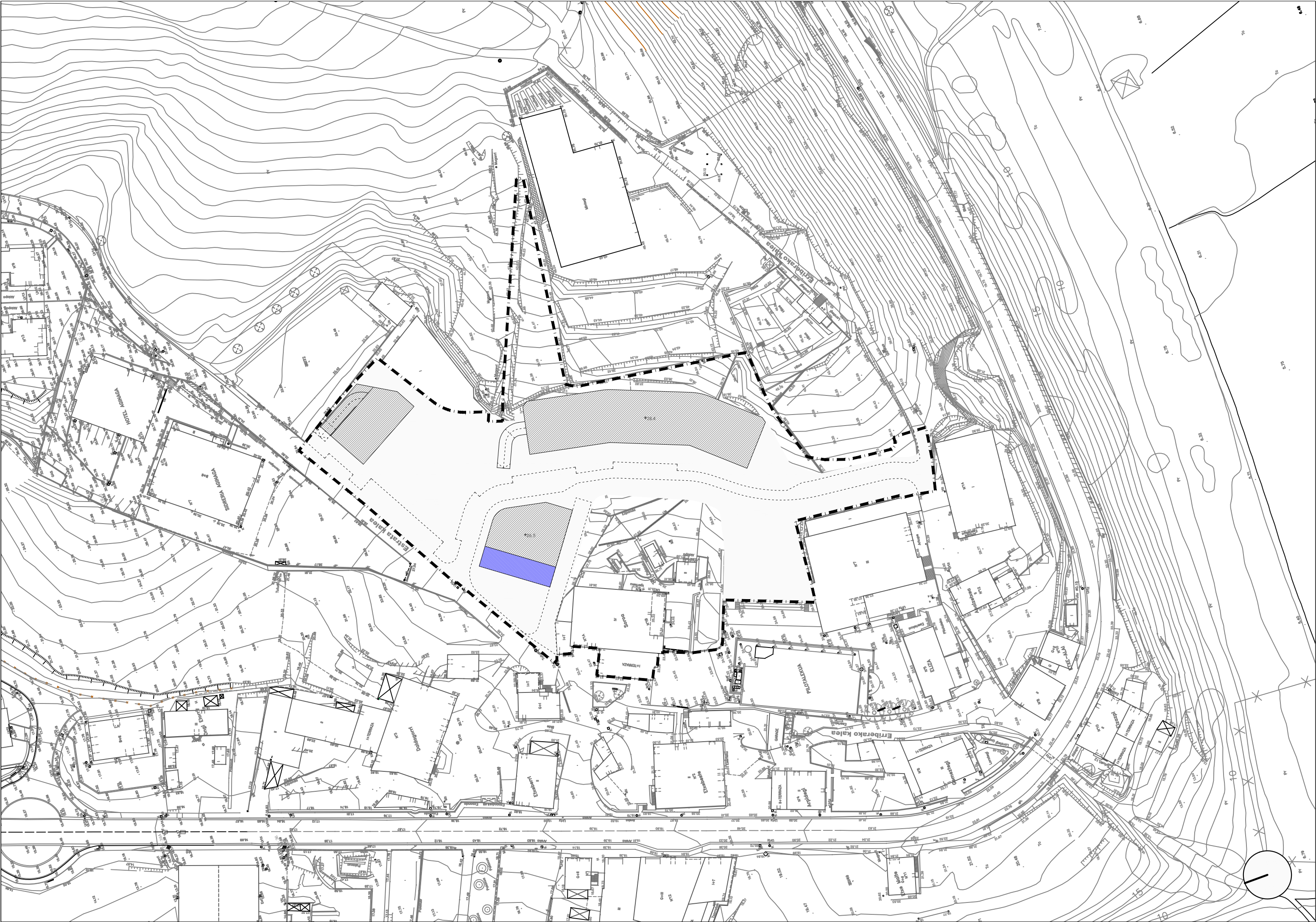
ARKITEKTOAK - ARQUITECTOS


Antton Korta Torrente

Julen Arteaga Iriondo

KOIDAZLEA:

USURBILGO UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA - OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO







EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA


AZALERA GUZTIRA: 11.702,55 m2
SUPERFICIE TOTAL


ERABILERA PUBLIKOAK
USOS PÚBLICOS

OINEZKOENTZAKO ESPAZIOAK
ESPACIO PEATONAL

IBILGAILUEN ZIRKULAZIOA ETA APARKALEKUAK
CIRCULACIÓN RODADA Y APARCAMIENTO

ERABILERA PRIBATUAK
USOS PRIVADOS

APARKALEKU PRIBATUAK ETA BIZITEGIKO ERABILERA OSAGARRIAK
GARAJE PRIVADO Y USOS AUXILIARES DE RESIDENCIAL

HIRUGARREN SEKTOREA, ERAIKUNTZA BERRIA
USO TERCIARIO, NUEVA EDIFICACION

AGINAGA ERDIGUNEKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA (USURBIL)

EREMUAK:
"A-10 Errazti", "A-11 Soroa", "A-92.1 Sagastiluze", "A-093 Errastigaina"

PLAN ESPECIAL DE
ORDENACION URBANA DEL
CENTRO DE AGINAGA (USURBIL)

AMBITOS:

HASIERAKO ONESPENA
2020ko MAIATZA

APROBACION INICIAL
MAYO 2020

2. ANTOLAMENDU PLANOAK

2. PLANOS DE ORDENACION


2.2

ANTOLAMENDUA
ANTOLAMENDU OROKORRA SESTRA AZPIAN

ORDENACION
ORDENACIÓN GENERAL BAJO RASANTE

ESKALA 1:1000

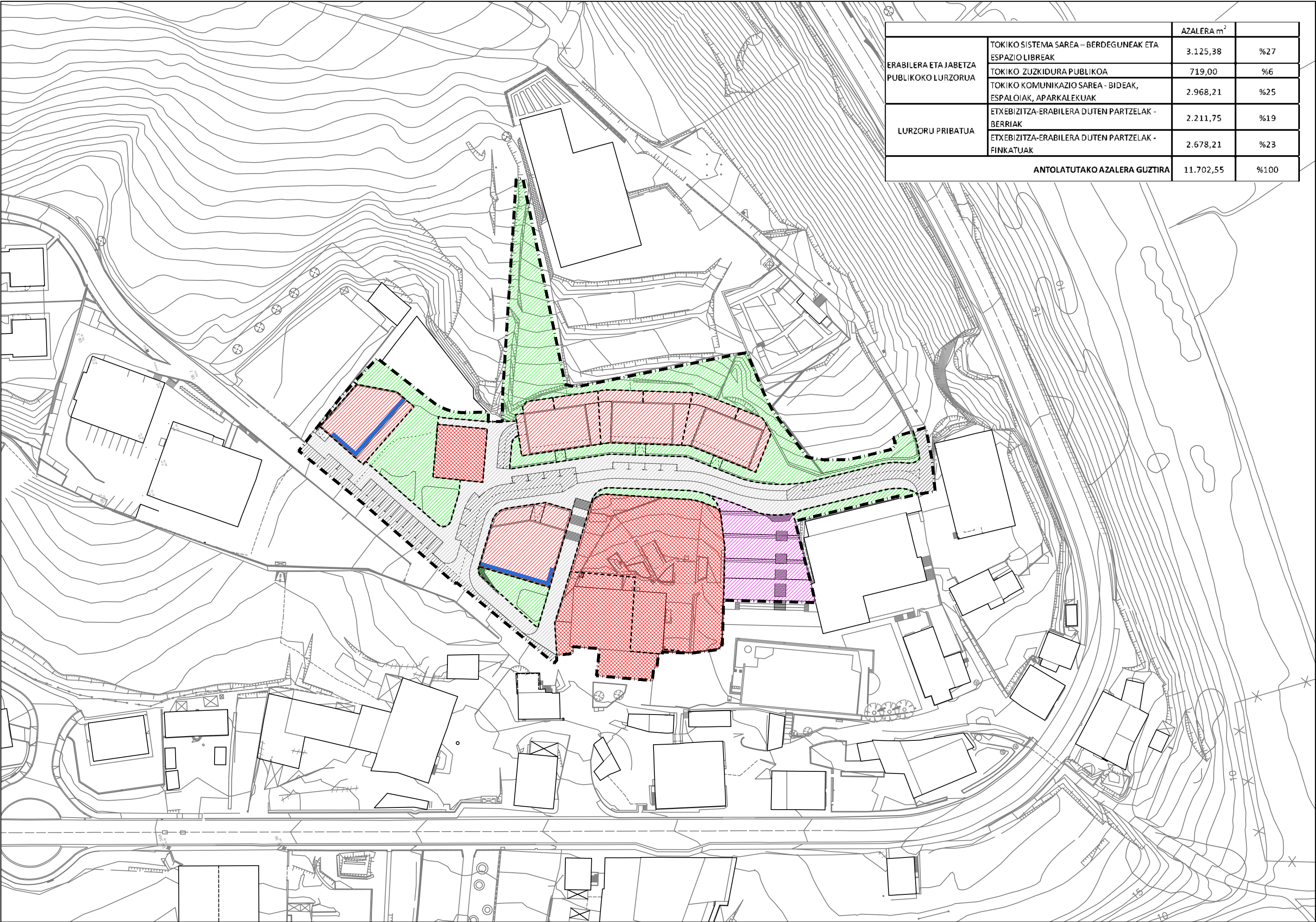
1:1000 ESCALA



ARKITEKTOAK - ARQUITECTOS
Antton Korta Torrente
Julen Arteaga Iriondo

KOIDAZLEA:

USURBILGO UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA - OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO



EREMUAREN MUGA

LIMITE DEL AREA

AZALERA GUZTIRA: 11.702,55 m2

SUPERFICIE TOTAL

LURZORU PUBLIKOA

SUELO PÚBLICO

TOKIKO KOMUNIKAZIO SAREA

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIÓN

TOKIKO ESPAZIO LIBRE ETA BERDEGUNEAK

SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

TOKIKO ZUZKIDURA PUBLIKOA

DOTACIÓN PÚBLICA LOCAL

LURZORU PRIBATUA

SUELO PRIVADO

a. BIZITEGI ERABILERA, ERAIKUNTZA BERRIA

a. USO RESIDENCIAL, NUEVA EDIFICACIÓN

a. BIZITEGI ERABILERA + HIRUGARREN SEKTOREKOA, ERAIKUNTZA BERRIA

a. USO RESIDENCIAL + USO TERCIARIO, NUEVA EDIFICACIÓN

a. BIZITEGI ERABILERA, FINKATURIKO ERAIKINAK

a. USO RESIDENCIAL, EDIFICACIÓN CONSOLIDADA

Usurbilgo Udala

AGINAGA ERDIGUNEKO

HIRI ANTOLAMENDUKO

PLAN BEREZIA (USURBIL)

PLAN ESPECIAL DE

ORDENACION URBANA DEL

CENTRO DE AGINAGA (USURBIL)

EREMUAK:

"A-10 Errazti", "A-11 Soroa", "A-92.1 Sagastiluze", "A-093 Errastigaina"

HASIERAKO ONESPENA

2020ko MAIATZA

APROBACION INICIAL

MAYO 2020

2. ANTOLAMENDU PLANOAK

2. PLANOS DE ORDENACION

2.4

ANTOLAMENDUA

KALIFIKAZIO XEHATUA

ESKALA 1:1000

ORDENACION

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

1:1000 ESCALA

ORIGAMI

ARKITEKTURA

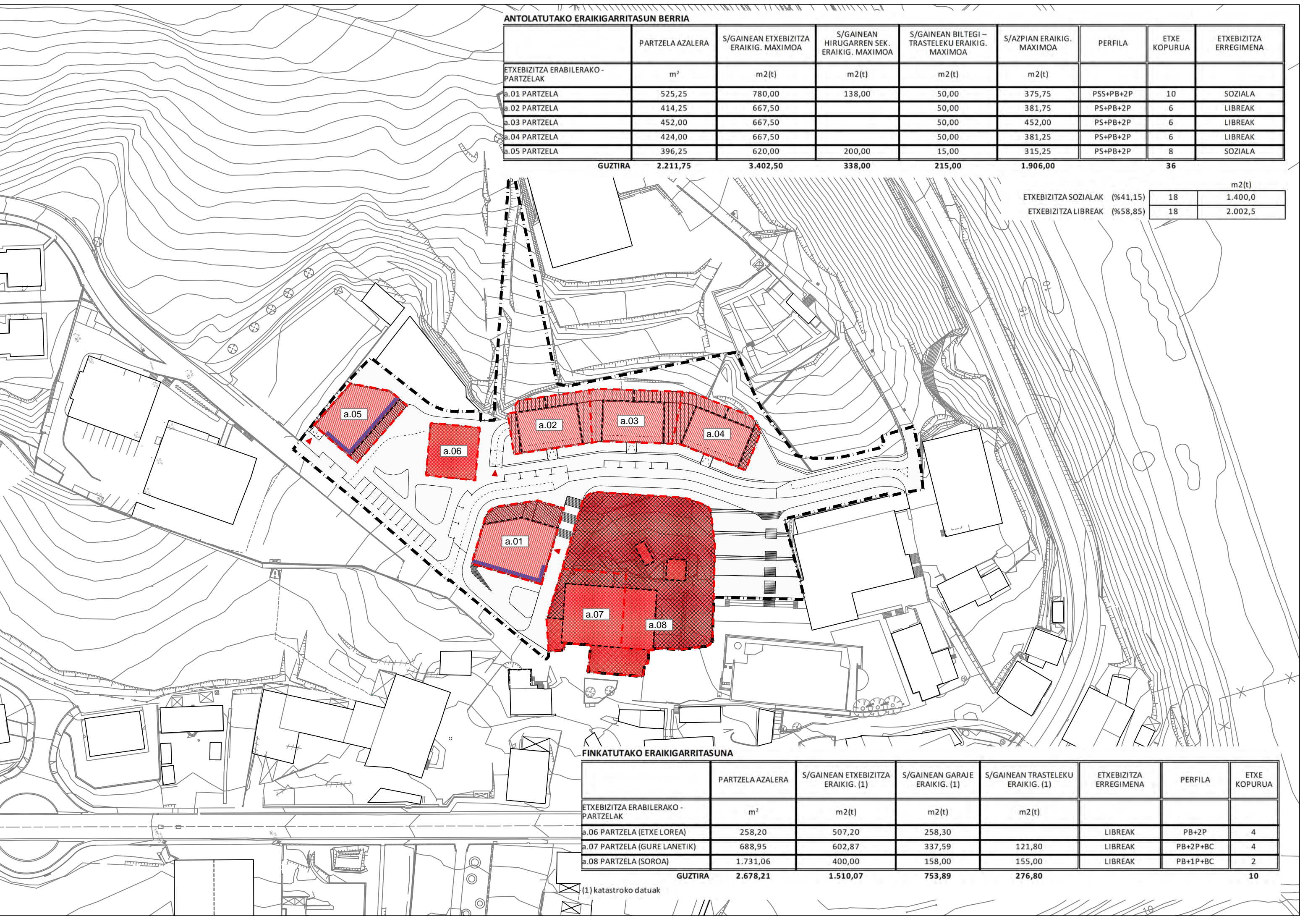
KOIDAZLEA:

USURBILGO UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA - OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

ARKITEKTOAK - ARQUITECTOS

Antton Korta Torrente

Julen Arteaga Iriondo



EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AREA

AZALERA GUZTIRA: 11.702,55 m2
SUPERFICIE TOTAL

LURZORU PRIVATUA
SUELO PRIVADO

LURZORU PUBLIKOA
SUELO PÚBLICO

PARTZELA/ORUBE MUGA
LIMITE DE PARCELA

a. BIZITEGI PARTZELA, ERAIKUNTZA BERRIA
a. PARCELA RESIDENCIAL, NUEVA EDIFICACIÓN

a. BIZITEGI PARTZELA, FINKATURIKO ERAIKINAK
a. PARCELA RESIDENCIAL, EDIFICACIÓN CONSOLIDADA

JABARI PUBLIKOKO LURZORUA
SUELO DE DOMINIO PUBLICO

IBILGAILUEN SOTORAKO SARBIDEA
ACCESO SÓTANO VEHICULOS

LURPEAN ERAIKIGARRIA ETA AZALEAN ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUEN LURZORUA
SUELO EDIFICABLE BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE

LURZORU ERAIKIEZINA (ERABILERA ETA JABARI PRIVATUA)
SUELO NO EDIFICABLE (USO Y DOMINIO PRIVADO)

LURPEAN ERAIKIGARRIA. AZALEAN ERAIKIEZINA ETA ERABILERA PRIVATUA
SUELO EDIFICABLE BAJO RASANTE. USO PRIVADO Y NO EDIFICABLE EN SUPERFICIE

AGINAGA ERDIGUNEKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA (USURBIL)

PLAN ESPECIAL DE
ORDENACION URBANA DEL
CENTRO DE AGINAGA (USURBIL)

EREMUAK:

AMBITOS:

"A-10 Errazti", "A-11 Soroa", "A-92.1 Sagastiluze", "A-093 Errastigaina"

HASIERAKO ONESPENA
2020ko MAIATZA

APROBACION INICIAL
MAYO 2020

2. ANTOLAMENDU PLANOAK

2. PLANOS DE ORDENACION

2.5

ANTOLAMENDUA
PARTZELA BANAKETA ETA JABARI BALDINTZAK

ORDENACION
PARCELACION Y DOMINIO DEL SUELO

ESKALA 1:1000

1:1000 ESCALA

ARKITEKTOAK - ARQUITECTOS
Antton Korta Torrente
Julen Arteaga Iriondo

KOIDAZLEA:

USURBILGO UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA - OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO