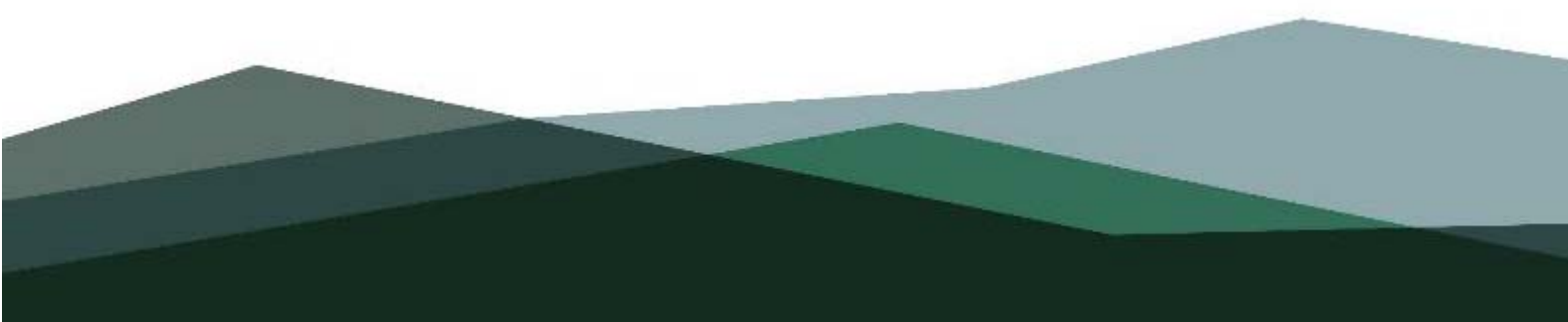


# 003-Planaren edukia eta bidegarriak diren arrazoizko aukerak



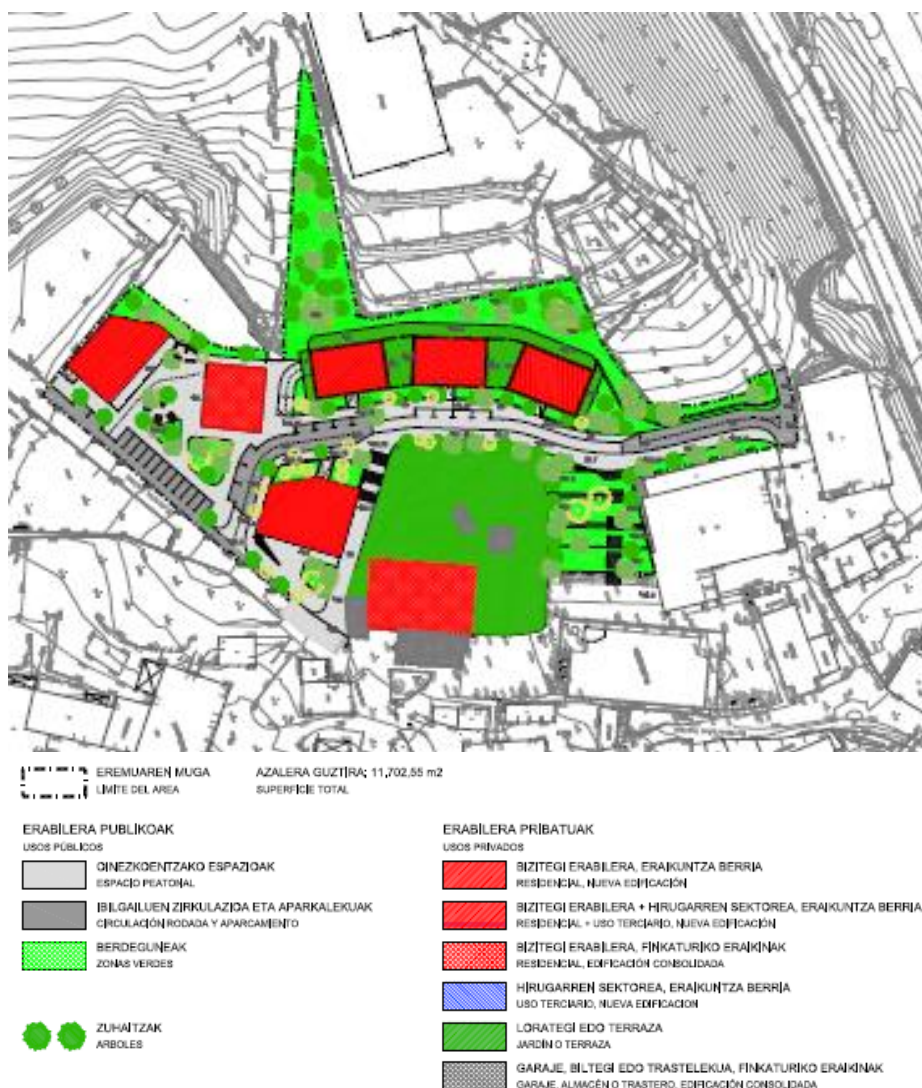
### 3. PLANGINTZAREN EDUKIA ETA ALTERNATIBAK

#### 3.1. Plan Bereziaren proposamenaren edukia

Atal honetan, modu laburrean jasotzen da Plan Bereziaren memoria dokumentuak plangintzaren edukiari buruz jasotzen duena, eta eremuen antolamendua zehazteko aztertu diren alternatibak.

Antolamendu berriaren ezaugarri nagusiak honakoak dira:

- Aginagako egungo espazio publiko nagusitik autoa ateratzeko helburuarekin, saihebidet berri bat proposatzen da, AASSTBean egiten den moduan, baina bere trazadura eta izaera egokitu. Saihebidet berri hau zabalpen berriko kale nagusian bihurtu nahi da, erdigune osoko autoen mugikortasuna antolatzeaz gain, oinezkoentzako espazio atsegina bat sortuz. Antolamendu berriko eraikin eta espazio publiko nagusiak kale honen inguruan kokatuko dira.



2. irudia: Plan Bereziak proposaturiko antolamendu xehaketa. Iturria: Plan Bereziaren 2.1  
Planoa: Antolamendua (Sestra gainean)

Saihesbideak lotuneak izango ditu egungo bi kale nagusiekin: Erriberako kalearekin eta Estrata kalearekin. Erriberako kalearekin Asisko San Frantzisko elizaren atzeko eremuan elkartuko da. Estrata kalearekin berriz, lotunea egun Muebles Aginaga pabiloia hasten den puntuan egitea proposatzen da, horretarako, ezinbestean, bertan kokatzen diren pabiloia eraitsiz.

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 geldituak planteatuz, norabide bikoitzeko errepidea izaten jarraitzen duelarik.

Bi erraileko errepidea errail bakarrekoan bihurtzen denean, errepideak alboetako oinezko espaloien altuera eta materialtasun berdina hartzea aurreikusten da, oinezkoari lehenetasun osoa emanez.

Antolamendu berriak eskatzen dituen aparkaleku publikoetako gutxi batzuk (11) kale nagusi honetan jartzen badira ere, aparkaleku gehienak Estrata kalean kokatzen dira.

- Proposatutako antolamenduaren datuak biltzen dituen laburpen-taula jarraian.

#### **ERAIKIGARRITASUNA – LABURPEN TAULA**

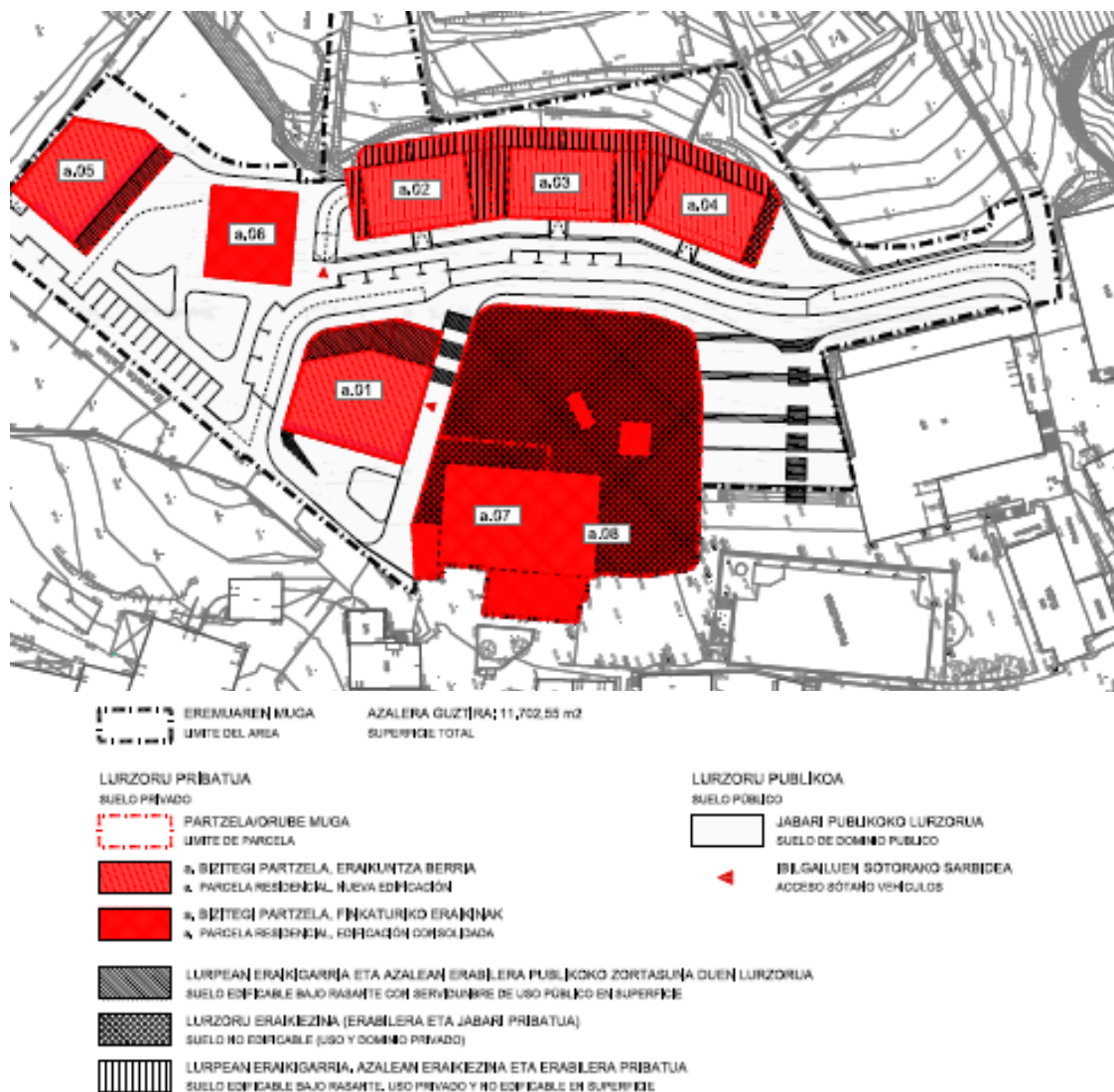
<b>ERAIKIGARRITASUNA SESTRA GAINEAN</b>	<b>FINKATUTAKOA</b>	<b>BERRIA</b>	<b>GUZTIRA</b>
ETXEBIZITZA	1.510,07	3.402,50	4.912,57
TRASTELEKU/BILTEGI/GARAJE (sestra/g)	1.030,69	215,00	1.245,69
HIRUGARREN SEKTOREA	0,00	338,00	338,00
<b>GUZTIRA SESTRA GAINEAN</b>	<b>2.540,76</b>	<b>3.955,50</b>	<b>6.496,26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

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

1. taula: Plan Berezia proposaturiko eraikigarritasuna. Iturria: Plan Berezia Memoria dokumentua.

- Plan Berezia etxebizitza erabilera duten 8 partzela antolatu ditu guztira. Horietako bost partzeletan etxebizitza berriak eraikitzeko aukera dago eta, aldiz, beste hirutan egun dagoen eraikigarritasuna finkatzen da. Finkatutako eraikigarritasuna gaur egungo “a.6 Etxe-Lorea” (soilik etxebizitza eraikina), “a.7 Gure Lanetik” eta “a.8 Soroa” partzeletako eraikigarritasunari dagozkiena da (ikus irudia).



3. irudia: Plan Bereziak proposaturiko partzela banaketa eta jabari baldintzak. Iturria: Plan Bereziaren 2.5 Planoa: Antolamendua. Partzela banaketa eta jabari baldintzak

- “a.1” partzelak 525,25 m<sup>2</sup>ko azalera du. 10 etxebizitza sozialeko eraikina antolatu da, etxebizitzek garaje, trastelekuak, eta dagokion espazio komunitarioak barne. Eraikinak PSS+PB+2P [sotoa+beheko solairua+bi solairu] perfila izango du. Erabilera nahasketa bultzatu eta auzoari zerbitzu berriak eskaini asmoz eraikin honetan jarduera ekonomikotarako 138,00 m<sup>2</sup>-ko lokal bat antolatu da ere, erabilera tertziariorako izango dena.
- “a.2”, “a.3” eta “a.4” partzelak Aginagako kaxko gainean sortutako kale berrian kokatzen dira eta bertan 3 etxebizitza bloke antolatuko dira, eta bakoitzean 6 etxebizitza. Blokeek PS+PB+2P perfila izango dute. Etxebizitzek kale berritik izango dute sarrera. Partzela hauek soto amankomun bat izango dute aparkaleku eta erabilera osagarrientzako. Hondakin gelak edo bizikleta/haur kotxeentzako espazio komunitarioak aldiz beheko oinean kokatuko dira. Hiru partzela hauetan 18 etxebizitza aurreikusten dira, denak libreak.

- “a.05” partzelak 396,25m<sup>2</sup>-ko azalera du eta eremuaren lparrean kokatzen da, sarbidea Estrata kaletik du. Eraikinaren beheko oina, 200 m<sup>2</sup>-ko azalera duena, eremuan dagoen hirugarren sektoreko azaleraren zati bat birkokatzeko erreserbatu da. Goiko bi solairuetan babeseko 8 etxebizitza sozial antolatu dira, eta garaje, trasteleku edo erabilera osagarrietarako soto oin bat du.
- “a.6”, “a.7” eta “a.8” partzeletan egungo Etxe Lorea, Gure Lanetik eta Soroa etxebizitza eraikinen eta haien erabilera osagarrien -garaje eta trasteleku- eraikigarritasuna finkatzen da. Antolamendu berrian “a.8 Soroa” egungo partzelaren mugak aldatu egiten dira. Gaur egungo partzelaren zati batek erabilera pribatutik publikora aldatuko da helburu hauek lortzeko: batetik, erdiguneko egungo espazioaren -frontoia eta inguruko plaza- eta kale berriaren arteko konexioa egin ahal izatea, eta, bestetik, frontoiaren inguruko espazio publikoa aberastea eta osatzea, espazio libre eta berdegune zuzkidura publikoa handituz, eta konexiorako eta egoteko espazio publiko eskalonatu bat sortuz mendebaldera begira izango dena eta hortaz arratsaldeko ordutegietan eguzkitsua izango dena.
- Antolamendu berriak lau espazio publiko edota berdegune nagusi ezberdin ditu: Etxe Lorea etxearen alboko plazatxoa eta berdegunea, Estrata kaleko beheko aldean kokatzen den erabilera tertziario berriko lokalaren aurrealdea, etxebizitza berrien aurreko lorategiak, eta antolamenduaren goiko partean, ingurunean integratutako berdegunea. Guztira, 3.125 m<sup>2</sup>-ko azalera espazio publiko edota berdegunetarako.

### 3.2. Aintzat hartutako hautabideak

#### 3.2.1. “Zero” hautabidea

“Zero” hautabideak Usurbilgo Hiri Antolamenduko Arau Subsidiarioetan onartutakoa ez aldatzea dakar, eta ondorioz, indarrean dagoen plangintzaren proposamenak finkatzea. Arau Subsidiarioek aztertutako eremuan guztira 40 etxebizitza berri egitea onartu zuten, familia bakarrekoak eta blokean antolatuak, bi norabideko saihasbide berriaren inguruan.



4. irudia: Indarrean dagoen HAPOren antolamendu proposamenak. Iturria: Plan Bereziaren 1.9 planoa [Indarrean den plangintza].



### 3.2.2. 1. hautabidea

Plan Berezia 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 erabakitzeke. 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 Bereziaren oinarriak ezarri ziren.

Plan Bereziaren lehen zirriborroak proposatutako hautabideak etxebizitzetako kopurua 28ra murriztu du, lau blokeetan antolatuta. Arestian aipatu den bezala, proposamen berria jasotzen da saihesterako, trazadura eta izaera egokituz. Saihesterak lotuneak izango ditu egungo bi kale nagusiekin: Erriberako kalearekin eta Estrata kalearekin. Saihesterak antolamendu berriko kale nagusia bihurtuko da, Aginagako kaxkoaren espazio publiko nagusitik ahalik eta gertuen kokatuz.

Nahiz eta aipatutako moldaketak egin, Plan Bereziak Arau Subsidiarioetako Testu Bateginak ezarritako egiturazko antolamenduko zehaztapenak betetzen ditu, bai eraikigarritasuna eta baita erabilerari dagokionez.



5. irudia: 1. Hautabideeen antolamendu proposamenak. Iturria: Plan Bereziaren lehen zirriborroaren 2.1 planoa [Antolamendua (Sestra gainean)].

2. taula: Plan Berezia 1. hautabideak proposaturiko eraikigarritasuna. Iturria: Plan Berezia Memoria dokumentua.

ERAIKIGARRITASUN BERRIA (BIRKOKATUTAKOA BARNE)		AASSTB	PLAN BEREZIA
Sestra gaineko eraikigarritasuna	Etxebizitza erabilera	3.402,80	3.401,50
	Hirugarren sektoreko erabilera	1.032,60	1.032,60
Sestra azpiko eraikigarritasuna	Garaje erabilera	1.906,00	1.719,72

### 3.2.3. 2. hautabidea

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

Lehen zirriborroarekin alderatuta, Plan Berezia 2.hautabide 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 batzuetan azalera handia zelako (etxebizitzari ordea, biltegi/trasteleku azalera gehitzen zaie trasteleku edo erabilera komunitariotarako, hondakinen biltegi gela edo bizikleta/haur kotxeen gelen 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 lerroak aldatu dira, tentsio erdiko linea saihesteko eta modu horretan urbanizazio gastuak murrizteko.
- Magalean kokatzen diren etxebizitzaren eraikigarritasuna murriztean lerroak 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 espaloi sekzioetik, 5m-ko galtzada gehi 3m-ko espaloi zabala bakar bateko sekziara pasatzean. Orografia eta etorkizunean Erribera kalearekin egin daitezkeen oinezkoentzako loturak aztertu ondoren, kalearen konfigurazio hori egokiagoa dela uste da.

3. taula: Plan Berezia proposaturiko eraikigarritasuna. Iturria: Plan Berezia Memoria dokumentua.

ERAIKIGARRITASUN BERRIA (BIRKOKATUTAKO 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

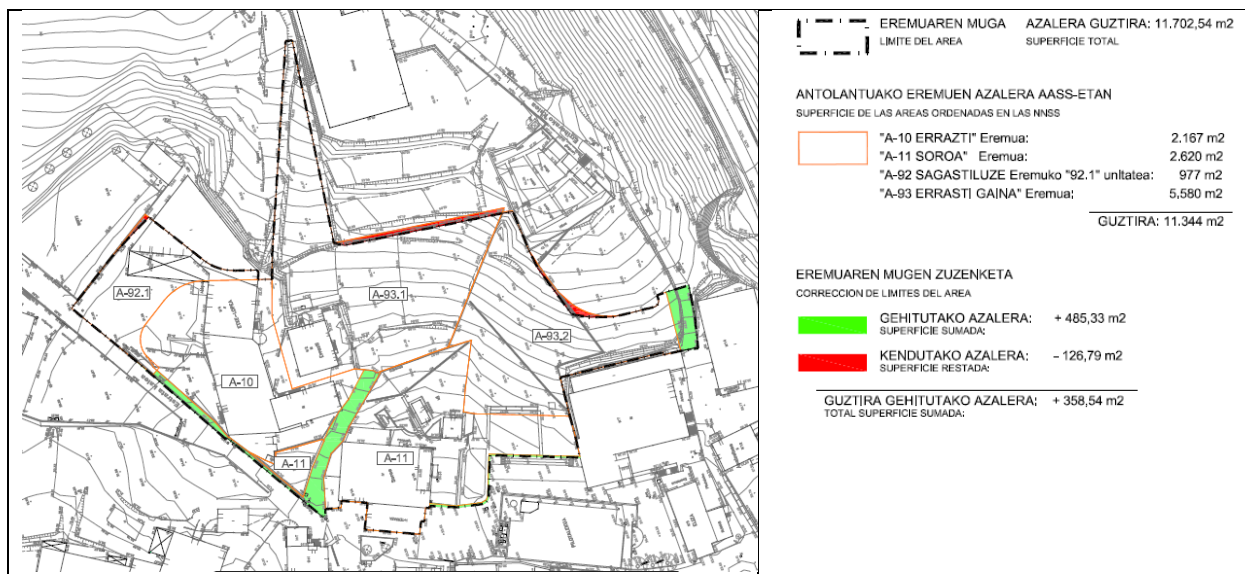


6. irudia: Hautabideen antolamendu proposamenak. Iturria: Plan Berezia 1.8 eta 2.1 planoak [Indarrean den plangintza eta Antolamendua (Sestra gainean)].

#### 3.2.4. Hautabideen ingurumen balorazioa

Plan Berezia -1. eta 2. hautabideek- Aginagako erdiguneko ASSTBko hiri lurzoruko A-010 Errazti, A-011 Soroa, A-92.1 Sagastiluze eta A-93 Errastigaina eremuak barne biltzen ditu (11.344 m<sup>2</sup>). Horiez gain, egun erabilera publikoa duten hainbat lur-zati gehitu dira (+485,34 m<sup>2</sup>), antolamendu berria egungo Estrata eta Erriberako kaleekin modu egokian lotzeko. Azkenik, unitate horien mugen aldaketa puntualak egin dira, haiek errealitate fisikora eta jabetzakora moldatzeko (-126,79 m<sup>2</sup>). Guztira, Plan Berezia antolatutako eremuak 11.702,55 m<sup>2</sup>-ko azalera hartzen du, ASSTBko eremuek baino %3,2 gehiago.





7. irudia: Antolatutako eremuaren mugaketa. Iturria: Plan Bereziaren 1.2 planoa.

Beraz, landa luraren okupazioa antzekoa izango da; izan ere, gehitutako lur-zatiak hiritartutako lurzoru publikoak dira.

Hiritartu gabe dagoen eremu bakarra A-93 Errasti Gaina da. Bertan kokatzen da Errasti etxea edo baserri-etxea. Eraikuntza hau hutsik dago eta ez da egoera onean aurkitzen. AASSTB-ek bere eraisketa eta ordezkapena jasotzen dute, eta Plan Berezia bat dator proposamen horrekin. Hiru hautabideen proposamenen egikaritzeak Errasti Gainaren eremuaren hiritartzea ekarriko luke. Beraz, alde horretatik, ez dago hiru hautabideen arteko desberdintasunik.

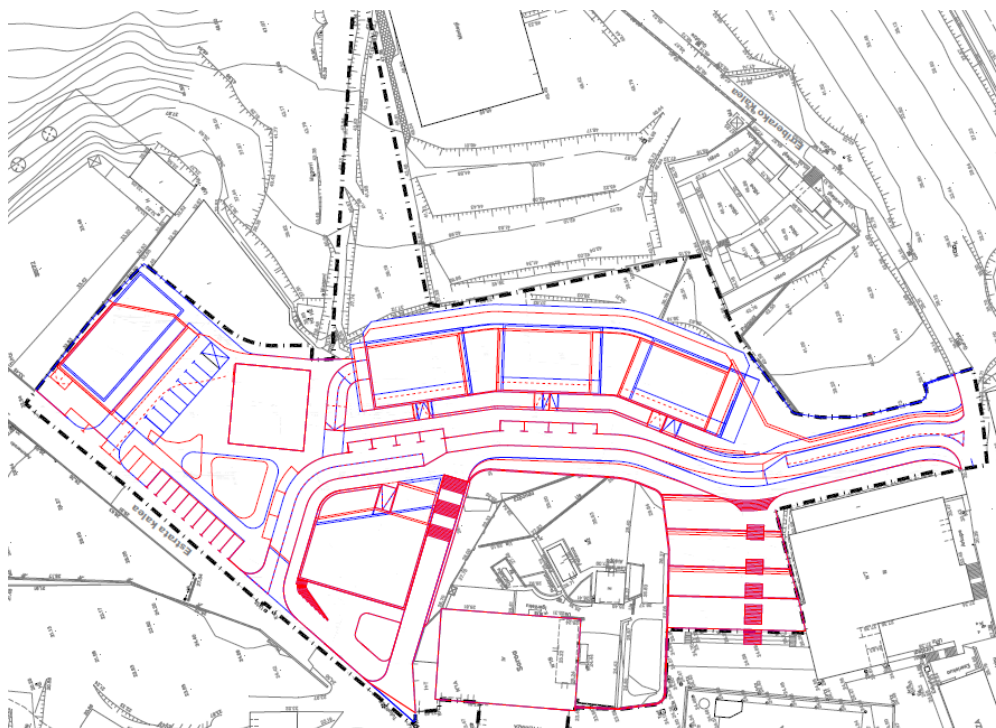
Aurretik aipatu bezala, gaur egun indarrean dauden Arau Subsidiarioek -Zero hautabidea- eta Plan Bereziak bi proposamen nagusi dituzte jarduketa eremurako: Aginagako erdigunetik autoa ateratzea eta bertako mugikortasuna berrantolatuko duen saihasbide berria sortzea, eta, saihasbide horri esker, etxebizitza berriak eraikitzea, erdigunearen zabalpen moduan.

Zero hautabideak proposatzen den antolamenduari zenbait desgokitasun aurkitzen zaizkio:

- Saihasbidearen trazadura:
  - Proposatzen den saihasbideak 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 iragarritasuna zailduz.
  - Horretaz gain, saihasbidearen trazadura A-93 Errasti Gaina eremuaren ekialdetik marrazten da, Aginagaren egungo kaxkotik eremurik aldenduenean alegia. Honek, ezinbestean, ezinezko egiten du saihasbide berria eta frontoi inguruko espazio publiko nagusiaren arteko erlazioa.

- Saihesbidearen garapen osoan 2 norabideko errepide zabala proposatzen dute Arau Subsidiarioek. Honek behar baino presentzia handiagoa ematen dio autoari, oinezko erabiltzaileari protagonismoa kenduz. Plan Bereziak, aldiz, Estrata eta Erriberako kaleekin sortutako lotuneetan bi errail eta bi norabideko errepidea planteatzen badu ere, kalean aurrera egin ahala errepidea errail bakarrekoa izatea proposatzen du, autoentzako beharrezko geldiuneak planteatuz, norabide bikoitzeko errepidea izaten jarraitzen duelarik. Antolamendu berri honek izango duen trafiko dentsitatea kontutan hartuta, autoen mugikortasun egoki baterako nahikoa kontsideratzen da.
- Arau Subsidiarioek batz best 150 m<sup>2</sup>(t) azalera duten 40 etxebizitza libre berri planteatzen dituzte guztira, saihesbide berriaren eraikuntza etxebizitza guzti horien eraikuntzari lotuz ezinbestean. Kopuruak eta tipologiak handiegia dirudi Aginaga eta higiezinaren merkatuaren egungo errealitaterako, proposamenaren bideragarritasuna zalantzan jarritz.
- Arau Subsidiarioek bi motatako etxebizitzak planteatzen dituzte, familia bakarrekokoak eta blokean. Hesitutako jardina pribatua duen familia bakarrekoko etxebizitzak ez dirudi lortu nahi den helburuetarako aukera 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 aukera egokiagoa dirudi, azalera txikiago bat okupatuta dentsitate gehiagoko zabalpen bat sortzeko aukerak ematen baititu.

1. eta 2. hautabideek proposatzen duten antolamenduaren artean ez dago desberdintasun handirik.



8. irudia: Antolamendu proposamenak. Iturria: Plan Berezia. Urdinez 1. Hautabidea eta gorritz 2. Hautabidea.

- Iparraldean dagoen eraikinaren lerrokadurak aldatu dira, tentsio erdiko linea saihesteko eta modu horretan urbanizazio gastuak murrizteko

- Magalean kokatzen diren etxebizitzaren eraikigarritasuna murriztean lerrokadurak 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 espaloi sekziotik, 5m-ko galtzada gehi 3m-ko espaloi zabal bakar bateko sekziora pasatzean. Orografia eta etorkizunean Erribera kalearekin egin daitezkeen oinezkoentzako loturak aztertu ondoren, kalearen konfigurazio hori egokiagoa dela uste da.