



“Etxebizitzaren arazoaz gain, hiriarena ere konpondu beharra dago”

Xabier Unzurrunzagarekin solasean



Ula Iruretagoiena

Gako-hitzak:
Hiri-plangintza, Maturana legea
Etxebeltz-Izarra, Azpeitia

Etxebizitza publikoa beharrezkoa da, baina ez da hiriaren edozein tokitara egokitzen. Periferia da, behin bertako hiri-arazoak ebatzita, bideragarritasuneko etxebizitza-politikaren lekutzea.

Azpeitian dagoen Etxebeltz-Izarra izeneko hiri-sektorea EAeko gizarte-etxebizitza politikaren adierazgarri da. Xabier Unzurrunzaga, eta azken proposamenetik aurrera Txema Alberdi eta Christian Brase-rekin batera, gune horren hiri-plangintzaren zuzendariak ditugu. Xabier eta Christianekin mintzatu gara.

Xabier Unzurrunzaga Dubaitik etorri berria zen elkarrizketa egin genuen egunean. Hango esperientziatik ere ikaskuntzak jasotzeko asmoz joan da. EHUko irakasle izateari berriki utzi badio ere, Xabier bere obiko pasioaz jardun zaigu urteetan jasotako bizipenak partekatu nahian.

Etxebeltz-Izarra aipatu, eta Xabierrek eskuak burura eramaten ditu, proiektuaren inguruan igarotako atsekabe eta tirabiren isla. “Egun eraikitze-prozesuan diren etxebizitzak erortzea besterik ez dugu falta!”, dio Xabierrek. Izan ere, Azpeitiko A.I.U.20 Plan Partziala hirigintza mailan gerta daitezkeen istripu guztien iturri izan da. Sektore hau Loiolako santutegiaren etorbidean dago, Urola ibaiak sortzen duen meandroan.

Non du hasiera 25 urteko luzapena izan duen kondaira honek?

Sustatzaile pribatu batek guregana jo zuen, Azpeitiko lurzoru horretan etxebizitzak egiteko helburuarekin. Garai hartan indarrean zeuden Arau Subsidiarioek hotel eta turismora zuzenduriko gunea aurreikusten zuten bertan, 66 etxebizitza eta bos-pasei hotel egiteko asmoarekin. Hotelak Azpeitian! Hotel bakar batekin, gaur egun eraikia dagoena eta nik neuk proiektatutakoa, nahikoa da inguruko hotel-eskariari erantzuna emateko. Beraz, lehenik eta behin Arauak egokitu behar izan genituen, sektorean nagusiki etxebizitzak eraikitzea ahalbidetzeko.

Zein zen hasierako plangintzaren hiri-eredua?

Bertako burgesiarentzako luxuzko 170 etxebizitza eraikitze asmoarekin hasi ginen. Bi familiako etxebizitza-bloke isolatuak Loiolako etorbidean zehar kokatu genituen, etxebizitza bakoi-tzak 200 m² inguru zituelarik. Bigarren etxe-ilaran, aldiz, behe-oinplano eta bi solairuko bloke linealak, eta ibaiaren inguruan, kirol-gune pribatua. Burgesiaren geto bat, alegia. Sustatzaileak hasieratik igarri zuen Azpeitian hainbeste aberats aurkitzeko zailtasunak izango zirela. Eta asmatu zuen.

Jabeen eta udalaren artean adostasuna lortu zenean, Maturana legea indarrean ezarri zen.

Maturana legea aho batez onartu zuen Parlamentuak, legearen ondorioetan gogoeta egin gabe. Helburuak zuzenak ziren, baina gurean bezalaxe, Euskal Herriko beste hainbat udalerritan, hiri-plangintzak geldiarazi ziren. Bat-batean, dentsitate baxuko lurzoruan, eraikigarritasunaren % 65ek etxebizitza publikoa izan behar zuen eta lurzoruaren hiritartzea gauzatu behar zen. Egoera berri horretan, proiektua ez zen bideragarria.

Maturana legea praktikan jartzeko, dentsitatea handitzea besterik ez zen gelditu.

Bai. Irtenbidea: 170 etxebizitzeko aurreikuspena zegoen lurzoruan 320 etxebizitza egiteko aukera ematea, erreparatu gabe, Euskadin maldatsua den orografia dugula, eta ebazpideak hiri-ondorio latzak ekarriko zituela.

Nola eragiten du hiri-diseinuan Babes Ofizialeko Etxebizitzak kokatu behar izateak?

Gure kasuan, tipologia-desberdintasunaren bidez bereizten



Kokapen-oinplanoa. Azpeitia. Lan-eremua: 77.000 m²

ditugu. Loiolako ibilbidearen irudia etxe-bloke isolatuen etxebizitzita libreek osatzen dute, 14 etxebizitzako eta 4 solairuko blokeak hain zuzen ere. Donostiako Frantzia pasabidearen kale-profilaren bolumetria orekatuan datza. Etxebizitzak 150 m²-koak dira, handiak beraz. Egun jada planteatzen ari dira, krisialdia dela-eta, etxebizitzita libreen azalera txikitzea bermatzea, solairu bakoitzeko etxebizitzita kopurua handitzeko, egungo gizarteak etxebizitzita txikiagoak behar dituelako. Etxebizitzita handiak kopuru txikian saltzea posible da, baina multzo handia saltzeko merkaturik ez dago Azpeitian. Bestalde, etxebizitzita publikoak ibaiaren aldean, U formako etxe-irletan kokatu ditugu, ibaiaren oinezkoen ibilbidearen ondoan.

Bestelako eragozpenak ere suertatu ziren Azpeitiko kasuan.

Loiolako santutegian ondasun arkitektonikoko babespen-araudia ezarri zen, zeinak etxebizitzaren gehienezko altuera 5 solairutan mugatzen zuen. Eta bestaldetik, ibaiertzen araudia ere asmatu zuten, Euskadiko ibai guztietarako eragite-aldea definituz, non ezina den eraikitzea. Altueran eraikitzea zilegi ez bada, eta eraikigarria den lurzorua txikitzen badigute, nola aurrera eraman Maturana legearen esanak?! **Babespen- eta ingurumen-araudiak beharrezkoak dira, baina ezin dira egoera guztiak modu berdintzat jo, lurraldea eta hiria heterogeneoa denean.** Eta adoste-prozesua ixtear ginenean, Foru Aldundiko Ingurumen Sailak gure lurzorua 500 urtetan uholde-gainazala dela esanez txosten bat atera zuen, eta eraikitzekeo lurzoruaren azalera irrigarria zehazten zuen. Hori bakarrik falta genuen!

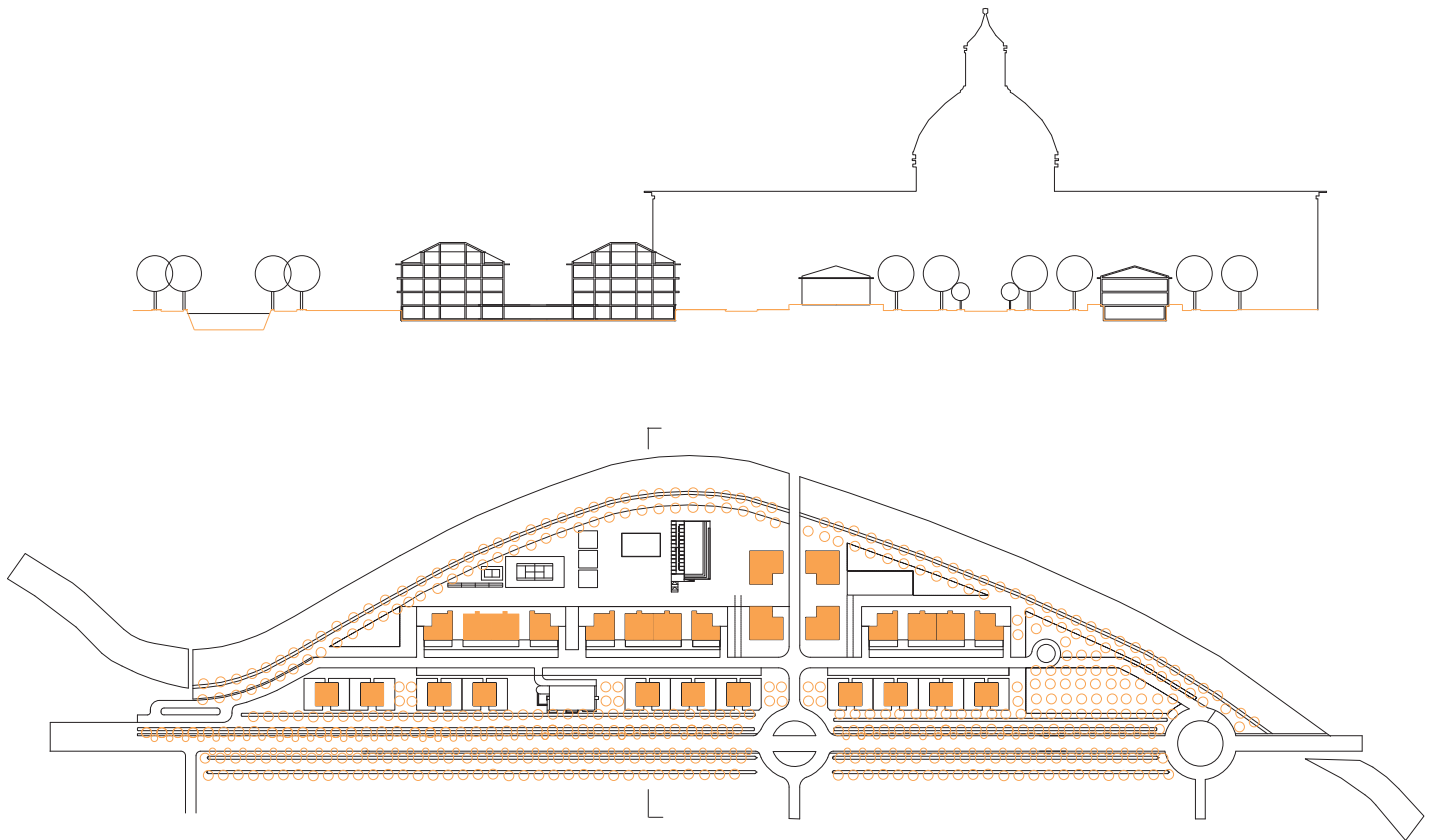
Baina azkenik lortu zenuten, hiri-eredu bat proposatzea eta udalarekin hitzarmen bat adostea.

Lurren jabeek udalari lurzorua oso prezio merkean eman zioten, ia musu-truk, eta hiritartzeko konpromisoa ere bai. **Azpeitiko lurzoru hau urbanizatzea oso garestia da, ibaiaren bideratze-lanak direla-eta. 208 BOE eraikiko dira, 450 eskari-erentzat.** Hauxe da egungo eraikitze-prozesuan den plangintza.

Baina zailtasunak ez dira hor bukatu. Udaleko oposizio-taldea aurka azaldu da.

Bai. Oposizio-taldek lurzoru honetan jubilatuentzako baratzak proposatzen zituen! Udalerriko etxebizitzita publikoaren eskariari irtenbidea emango dion proiektua dela ahazten dute...

Oraintsu eraikitze-lanak geldirik izan dira eta sustatzaileen aurkako manifestaldiak antolatu dira, hauek, hitzartutako % 25ko diru-aurrerapena eskatu dutenean. Udaletik, proiektuaren aurka dagoen taldeak, gehiengo suposatzen duenak, BOE-en jabeen aurrerapenik ez ordaintzeko esan die, guk egindako Plan Partziala epaitegian delako, burokraziaren tramitazio-akats bat dela-eta, erraz zuzentzekoa bestaldetik. Proiektua geldiarazteko aitzakia besterik ez da. Ezkutuan dena, udalerraren barne-politikako arazoa da. Funtsean, dinamika honakoa da: talde batek proposatzen duenari, besteak kontra egiten dio, jokoan dena kontuan hartu gabe. Bada susmoa, Loiolako etorbidearen bestaldeko lurretan, beste promozio bat egiteko nahia dagoela, eta alternatiba hori presio-eragilea da oposizio-mugimendu horretan. Eztabaida hau zentzugabea da; ez dituzte-eta gogoan horrelako hiri-plangintza baten lanak eta denbora-eskakizuna. 25 urte izan gara gu borrokan, orain dena lurretik botatzeko!



2. proposamena. 1999
170 etxebizitza libre
28 etxebizitza/ha
0,4 m²/m²

Irudia: Plangintzaren egileak

Egun, oraindik ere, gune horren inguruko gatazka ez da politikoki desblokeatu. Adostasunerako bideak posible dira, baina ez dago borondate politikorik. Ez dago eskubiderik. Ni sinetsi ezinik nabil; baina, baina, zer da hau? Azpeitiko sektore honetan gertatzen ari dena, Euskal Herriko egoeraren ispilu ez ote da?

Zapuzte-egoeraren eragilea krisialdia izan daiteke ere bai.

Dударik ez, izan ere, lortu den hitzarmenak ez luke gaur egun inolako bideragarritasunik. Azpeitian ez dago etxebizitza publikoa egiteko beste aukerarik, eta egoera ekonomikoa ikusirik, ez dira baldintza hauek errepikatuko. **Hitzarmenarekin eraikitako hiri-zati berriak loteria irabazteak adinako eragina du Azpeitiarentzat. Hiriak, BOE ez ezik, morfologia aldetik, ongi planteaturiko zabalguneko homogeneo txikia ere irabazi du, hala nola ibaiertzeko ibilbide zoragarria eta aberastasun handiko hainbat espazio publiko.**

Orain arte, etxebizitza publikoaren politika ekonomia-abaguenaren eskutik joan da, berau suspertuz.

Christian: Boom ekonomiko hau ez da berriz gertatuko. Etxebizitza-politika honen sistemarekin egingo diren azken plangintzen atean gaude. European, etxebizitza publikoak gizartearen zergen bidez eraikitzen dira. Bide hori zuzenagoa da, gizarteak berak ordaintzen baitu etxebizitza-eskaria, sustatzaile pribatuaren gain utzi beharrean.

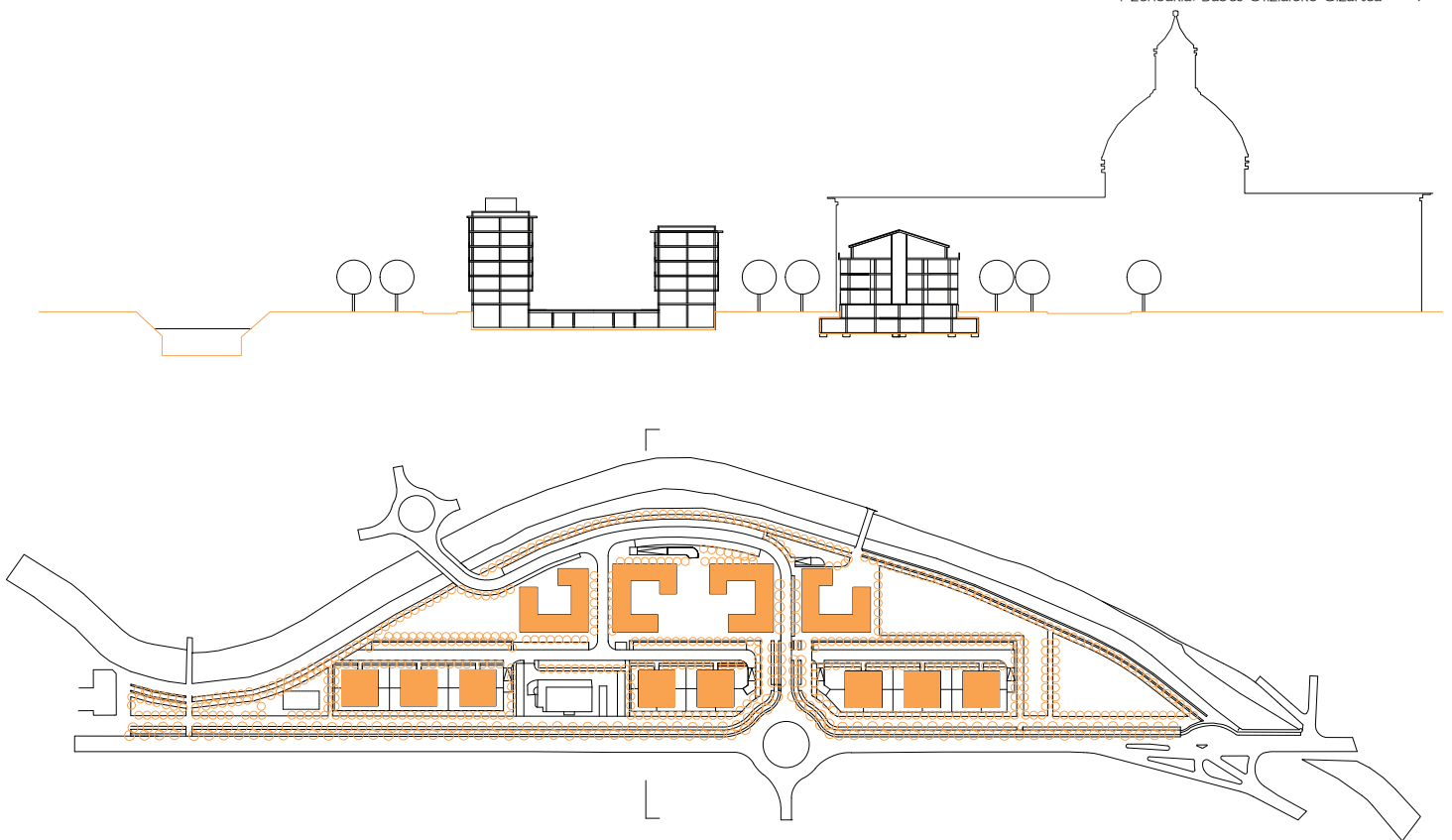
Xabier: Askoren ahotan dago, etxebizitza publikoaren sustatzaileak dirutza irabazten ari direla. Eta hori, kasu askotan, ez da egia. Adibide bat jar dezagun: 1.000 m²-ko azalera lurzorua, 40 etxebizitza/ha dentsitatearekin. 4 etxebizitza

egitea posible da, eta sustatzaileak lur-jabeari eraikitako ia 2 etxebizitza eskaintzen dizkio, gainontzekoarekin irabaziak egiteko. Etxebizitzek 100 milioi balio zutenean, lurzoru garestian eraikitzerik bazen, baina zer gertatzen da, etxebizitzak saltzerik ez badute? Sustatzaileek arriskutzen dute, lurraren jabeek aldiz, ez. **Etxebizitza guztiak saltzen diren bitartean, etxebizitza publikoaren politika promozio pribatuaren esku jartzea posible da, bestela, ez da inolaz ere bideragarria.**

Nola bideratu beharko litzateke etxebizitza publikoaren politika zuen ustez?

Xabier: Etxebizitzaren aferaren erroa, lurzoruaren balioan dago, eta horren gaineko gogoetarik ez da eginen. Ebazpidea, hiri eta ekonomia mailan dago. Faktore asko dira etxebizitzaren arazo honetan: lurzoruaren balioa, finantziarioa, eta horren gainetik, politika-helburuak. Hiriaren antolakuntza eta etxebizitzaren arazoa harremanean dira. Europako beste herrialdeetan egiten den bezala, eta Euskal Herrian mende hasieran egin zen moduan, **etxebizitza publikoa periferian kokatu da, lurzorua merkea den lekuetan.** Donostiako Urumeako ibaiertzeko etxebizitza publikoaren kasuan adibidez, udalak balio handiko lurzoru hori saldu izan balu luxuzko etxebizitzak eraikitzeko, hortik lortutako diruak, seguru asko, periferian eraiki diren etxebizitza kopurua bikoizteko adina emango luke. **Hau da, etxebizitza publikoak egiteko hirian gune egokiak aurkitu behar dira.**

Christian: Politikariek etxebizitza publikoa lortzeko modeloa aldatu behar dute, gizartearen eskariari konponbide bat aurkitu beharko zaio egungo egoera ekonomiko berrian. Espainiako Gobernuak zaharbertzearen eta alokairuaren aldeko politika



3. proposamena. 2005
320 etxebizitza. 208 BOE
112 etxebizitza libre
50 etxebizitza/Ha
0,75 m²/m²

Irudia: Plangintzaren egileak

suspertuko duela ematen du. Neure buruari aspalditik galdetu izan diot, zer dela-eta ez den horrelako araudirik lehenago egin, hor ikusten baitut Euskal Herriko etxebizitzaren arazoaren erantzuna. Alokairua sustatzea da etxebizitza sozialaren politikarik hoberena.

Espanian azken urteetan eraiki den etxebizitza kopuruak Alemanian, Frantzian eta Italian eraiki den kopurua berdindu du, zerga-politika eta lurzoru-legearen bultzadapean. Estatistika hutsa hartzen badugu, espainiar bakoitzari 2 etxebizitza dagozkio jabegoan! Bi Alemaniak batzearen ostean, Alemanian etxebizitza sozialaren eskari txikia zegoen eraikitako etxebizitza kopuruarekin konparatuta, eta etxebizitza publiko horren mantentze-kostua hain zen handia, eta alokairu-prezioak hain baxuak, berauek suntsitzea izan zela irtenbidea. Agian, prozesu hori Espainiako zenbait lekutara etor daiteke.

Xabier, 1981-83 urte bitartean Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailaren zuzendari izandakoa zara; zein filosofiarekin lan egiten zen, gizarte-etxebizitza gaiaren inguruan?

Garai hartako lurzoruaren merkatuarekin ia ezina zen etxebizitza soziala egitea, eta eskaria ez zen gaur egunekoaren adinakoa. **Orduan bestelako lehentasunak zeuden: errepede-azpiegiturak hobetu, nekazaritza eta industria bultzatu**, eta diru-kontuak egitean, etxebizitza publikoaren alde oso operazio txikiak ziren posible. Baina gobernuak kreditu-sistema bat asmatu zuen, gutxi iraun zuena, diru-baliabide eskasiagatik. 1960. urtean etxebizitza-politika garrantzitsuak egin ziren diru publikoarekin, langileen poligonoak kasu, baina horrek ez zuen luzaro iraun, eta laster pasatu zen promozio pribatuen bidezko

sistemara. Bestalde, Espainiako Gobernuak Eusko Jaurlaritzari etxebizitzaren gaineko boterea eman zion, lurzoruen jabegoa gurea eginez. Sustapen publikoko etxebizitzak aurrera eraman genituen lurzoru hauetan: Intxaurren, Abanto-Zierbenako El Casalen edo Bilboko Txurdinagan, besteak beste. Txurdinagako promozioari dagokionez, etxebizitzak eraikitzeaz gain periferiako berdegune handi bat egitea gure Etxebizitza Sailaren lorpena izan zen. Horrela, hiri-idea bat aurrera eraman zen, etxebizitza sozialeko proiektu batekin batera. Etxebizitza-politika ez da soilik etxebizitzaren arazoari irtenbidea emateko, hiria egiteko ere baliagarria izan daiteke.

Etxebizitzaren arazoari soluzio on bat emateko diru-baliabide handiak behar ditu administrazioak. **Lurzorua garestia den lekuetan, eta hiritartze-kostu handiak direnean, ez litzateke etxebizitza publikoa eraiki behar.** Eta etxebizitzaren aferan hiria egiteko baliabide bilakatzea beharrezkoa da.

