

## **5. ETXEBIZITZEN SUSTAPEN PUBLIKORAKO LURZORUA ANTOLATZEKO LURRALDEAREN ARLOKO PLANA. IRIZPIDEAK, GOMENDIOAK ETA PROPOSAMENAK.**

### **5.1. PLANA PRESTATZEKO IRIZPIDEAK**

Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek “Egoitza-lurzoruaren politikarako orientabideak” izeneko 9. kapituluko 3. puntuan Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzoria Antolatzeke Lurraldearen Arloko Plana idazteko erreferentzia gisako irizpide orokor batzuk adierazi zituzten. Horien azken xedea etxebizitza babestuetarako lurzoruak sortzeko jarduerak eta ekonomia-jardueretarako lurzoruaren sustapen publikoko jardura baliokideak koordinatzeko beharra azpimarratzea da. Horren bidez oreka handiagoa lortu nahi da biztanleriaren eta enpleguaren artean eta bi horiek LAAek proposatutako lurralde-ereduarekin bat etortzea lortu nahi da.

Lurraldea antolatzeke bi irudi horien arteko ezinbesteko lurralde-koherentziaren —begi-bistakoa denez agiri hau idazterakoan aintzat hartu dugunaren— inguruko bi irizpide horiek alde batera utzita, ondoren adieraziko ditugu agiria prestatzerakoan kontuan izan ditugun beste zenbait alderdi.

Malgutasuna. Planaren epea zein den kontuan izanda, ziurrenik plana indarrean dagoen bitartean sortuko diren aurreikusi gabeko eskarietara edo egoeretara egokitu beharko dugu. Besterik ez bada ere, sortzen diren desfaseetara egokitu beharko dugu. Hori dela eta, beharrezkoa da malgutasun-irizpidea barne hartzea plana mamitzerakoan nahiz diseinatzerakoan.

Horri jarraiki, planak kalifikazioen aurreikuspenari eta horien banaketari buruzko zenbait baldintza hartzen ditu barne, epe motzera gaur egungo etxebizitza-politika betetzea bermatuko duen eszenatoki malgu samarra osatzeko helburuarekin. Horrezaz gain, lurzoru publikoaren ondare zabalagoa finkatzea eta garatzea bermatuko du, baita epe ertainera esku hartzeko politika alternatiboak garatzea ere.

Bestalde, izapideak egiteko prozesuan hainbat administrazio-estamentuk har dezakete parte (Gizarte Ongizateak, foru-aldundiek, udalek eta abarrek) eta beharrezkoa izango da beste plangintza-irudi batzuekin (LZPekin, Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa Sortzeko LAParekin) eta berariazko programekin koordinatzea. Bi alderdi horiek kontuan hartuta ere plana irekia eta malgua izatea litzateke egokiena.

Plana prestatzerakoan kontuan izan dugun beste oinarrizko irizpide orientatzaileetako bat plana lurraldearen ikuspegitik orekatua izatea izan da.

Lurralde-oreka hori jarduera publikoak eskualde-egitura guztien artean proportzionalki banatzeko proposamenean islatu da lehenik eta behin. Gisa horretan etxebizitza-politika lurralde guztietara iritsiko da eta ez da bazter utzitako eremurik eta gisa horretakorik sortuko.

Eredua prestatzerakoan oinarrizko irizpide izan bada ere EAEko eskualde-egituretako jarduera publikoen arteko oreka-maila ahalik eta handiena lortzea, Lurraldearen Arloko Plan honek helburu du, aldi berean, lurraldea nolabait ere berriz orekatzen laguntzeko irizpide orientatzailea. Berrerekatze hori, alabaina, ezin da modu determinista batean planteatu, ezta epe laburrera ere. Izan ere, beharrezkoa da eskualde-egitura bakoitzeko berariazko arazoak, gabeziak eta potentzialtasunak aztertzea, lurzoria eskura izatea, eremu batzuen gainetik beste batzuk sustatzea gomendatzen duten bestelako aldagaiak eta beste hainbat ahaztu gabe.

Horrenbestez, eskualde-egituren arabera ezarri den dimentsionatze-proposamenak bi irizpide horiek izan ditu kontuan.

LAP hau idazterakoan gogoan izan dugun laugarren irizpidea hauxe izan da: planteatutako oinarrizko proposamenak eta estrategiak —dagoen etxebizitza-parke optimizatzearen, alokairuko etxebizitzen ondare publikoa sortzearen eta lurzoruaren ondare publikoa finkatzearen eta garatzearen ingurukoak direnak— eskualde-egitura bakoitzaren premia eta ezaugarrietara egokitzea, horietako bakoitzaren berariazkotasunen arabera estrategia bat edo bestea sustatuz, hain zuzen ere.

Bide horretatik, planak berariaz esku hartzeko politikak ezarri ditu udalerrri bakoitzerako, balorazioa eta diagnostikoa egiteko fasean hautemandako arazoen arabera. Adibidez, etxebizitza hutsak alokatzearekin eta alokairuko etxebizitzen ondare publikoa sortzearekin zerikusia duen politika 7.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietara bideratu da. Hori konpentsatzeko, saltzeko etxebizitza berri gehiago eraikiko dira gutxiago garatutako beste eremu batzuetan. Birmoldatzeko prozesuen eraginpean dauden eremuetan, berriz, jarduera horiek lehenetsi dira, harrera-ahalmen handiagoa duten beste eremu batzuetan lurzoru berria kalifikatzeko proposamenekin uztartuz.

Amaitzeko, Eusko Jaurlaritzaren jarduerak aurreikusteko eta bere ondareari dagozkion lurzoruen premiak dimentsionatzeko garaian, jarduera horiek azkeneko hamarkadetan izandako bilakaera nahiz etxebizitza bideratzeko azkeneko bi planetan proposatutako etxebizitza-politika hartu dira kontuan, baita Sailak eta horri lotutako sozietateek duten kudeatzeko gaitasuna ere. Izan ere, uste dugu alderdi horiek aintzat hartzea funtsezkoa dela plan honen bideragarritasuna eta sinesgarritasuna ziurtatzeari begira.

Horri dagokionez esan genezake etxebizitza bideratzeko azkeneko planek —politika eta programei dagokienez— nahiz LAAek proposatutako eta idazten ari diren lurraldearen planek garatutako antolatze ereduak eta balorazioaren eta diagnostikoaren aldiari aipatutako alderdiek osatzen dutela Lurraldearen Arloko Plana prestatzeko abiapuntu gisa hartzeko oinarri nagusia.

## **5.2. PROPOSAMEN OROKORRAK**

Kontuan izanik etxebizitza lortzearen inguruko arazo orokorra, zalantzarik gabe, hirigintzarekin, finantzekin, zergekin eta administrazio-kudeaketarekin zerikusia duten faktoreei zor zaiela, faktore horiek guztiak erlazionatuta daudela eta horiek ezin ditugula agiri honetan bakarrik baloratu eta ez ditugula, gainera, baloratu behar (gogoan izan agiri hau tresna bat dela Sailak uneoro planteatzen duen etxebizitza-politikarako), ondoren proposamen orokor batzuk adieraziko ditugu. Horien helburua diagnostikoaren eta balorazioaren aldiari hautemandako arazoei irtenbide eraginkorragoa ematean datza. Gomendio horietako batzuk jaso dira, jada, etxebizitza bideratzeko azkeneko planetan.

Horien balorazio positiboa adierazteko hartu ditugu barne planean. Beste batzuk, berriz, jarduteko proposamen berriak dira.

### **5.2.1. Administrazio publikoak etxebizitzen sustapen publikorako plangintza-politikan eta kudeaketan esku hartzea.**

Lurzorua da lurraldearen gaineko jarduera guztien euskarri eta administrazioa da, plangintza dela bide, garapen berrien dimentsioa eta kokapena arautzen duena, baita jabeen eskubideak eta betebeharrak zehazten dituena ere, horiek lurzoru eraikigarri bihurtzeko aurretiko urrats gisa.

Sustatzaileek tradizioz izan duten eragozpen nagusietako bat hauxe izan da: lurzoru eraikigarria BOEekin lehiatzeko moduko prezioetan lortzeko zailtasuna.

Etxebizitza babestuen merkatuan administrazioak finkatzen duenez berorren prezioa eta hori denez biztanleriaren sektorerik kaltetuenei etxebizitza duina lortzea ahalbidetzen dien sistema, botere publikoei dagokie neurriko prezioa izango duen lurzoru nahikoa bermatzea, horietan eraikitzea bideragarri izan dadin.

Hori lortzeko hainbat bide daude, honakoak besteak beste: lurzoruaren ehuneko jakin batzuk etxebizitza babestuak eraikitze bideratzea, lurzoruaren erreserbak eta udal-ondareak sortzea edo udalek beraiei dagozkien aprobetxamenduak horretarako lagatzea. Horietan guztietan administrazioaren esku hartzea erabat beharrezkoa da aipatutako helburuak lortu ahal izateko.

Alabaina, administrazioaren esku-hartzeak ezin du mugatu lurzoria lortu eta kalifikatzera. Izan ere, askotan, bide luzea egin behar da kalifikaziotik hasi, lurzoria eraikigarri bihurtu eta sustatzailearen esku jarri arte. Bide horretan, gainera, beharrezkoa izan liteke plangintzetan esku hartzea, desjabetzapenak kudeatzea, hirigintzaz arduratzea eta abar. Gainera, askotan, ekonomia-iguripenak eta eskaeraren ingurukoak behar bezain argiak ez direnean, ekimen pribatuak atzera egiten du, horiek uste baitute egokiagoa izango dela lurzoruari bere horretan eustea, balioa handitzearen zain. Horrelako kasuetan,

esku-hartze publikoak plangintza- eta hirigintza-jarduera sustatzera bideratu behar du bere ahalegin, lurzoruaren erabilera interes orokorren arabera arautzera bideratutako legegintzako jardueren bidez, sustatzaile pribatuak estimulatuz, “eragile urbanizatzailearen” irudia bultzatuz (hori jada hartu da barne Lurzoruaren Legearen aurreproiektuan), bere eragileen (Lurzoruaren Eragilearen) bidez zuzenean nahiz zeharka jardunez, edo hitzarmenen bidez.

Lurzoruaren kudeaketa publikoaren presentziak, maiz mugatua izan denak, ondorio negatiboak izan ditu ekonomiaren eta lurraldearen inguruko alderdietan hiri-garapen handiko uneetan. Alderdi ekonomikoei dagokienez, lurzoru-eskaera handiko uneetan merkatuan sartu ahal izateko lurzoru urbanizatuko ondare publikorik ezean, hori asko garestitu da. Lurraldeari begira, aldiz, hiri-garapena gutxiago kontrolatu da eta lurraldea berregituratzeko estrategiak galarazi ditu.

Hori guztia dela bide, lurzoruaren merkatuan esku hartzeko politika bat gauzatu ahal izateko, funtsezko iritzi diogu administrazioak etxebizitzaren sustapen publikorako lurzoru-ondarea osatzeari, gisa horretan bermatzeko lurzoru libre, kudeatu, urbanizatu eta ekonomiaren ikuspegitik etxebizitza babestuekin bateragarri izango den lurzoru eskura izatea berori eskatzen duten sustatzaileek.

Hirugarrenik, eskaera egiten duen sektorearen zati batek ezin du etxebizitzaren kostua ordaindu, ezta izaera soziala dutenena ere, eta horrelakoetan ezinbestekoa da administrazioak esku hartzea bereziki kaltetutako gizarte-zati horri arreta eskaintzea bermatuko duen etxebizitzaren parkea sortzeko.

Amaitzeko, administrazioaren esku hartzea beharrezkoa izango da, halaber, eragile pribatuak sustatzeko, eskaera integrazten laguntzeko eta gaur egungo hirigintza-arazoei erantzuteko neurriak hartzeko edo legegintzako erreformak egiteko. Alabaina, ez ditugu ahaztu behar ekonomiaren, zergen eta administrazio-kudeaketaren inguruko beste zenbait alderdi, ezta lurzoruak baliabide-iturri nagusi izateari uzteko udal-ogasunen finantziazio-baldintzak aldatzearekin zerikusia dutenak ere.

Horri dagokionez, Eraikuntza Legea, Babes Ofizialeko Etxebizitzen Legea eta Lurzoruaren Legea sustatzea, lurzoruaren eta ondare publikoen kudeaketaren inguruko neurri puntualak hartzea, etxebizitza babestuen figura berriak sortzea (prezio tasatuko etxebizitza) eta iruzurraren aurka borroka egitea dira, besteak beste eta aurrerago aipatu ditugunekin batera, lurzoruaren eta etxebizitza babestuaren gaiari buruzko legegintzako jardueren markoa osatzen duten alderdietako batzuk.

### **5.2.2. Etxebizitzen sustapen publikorako kalifikatutako lurzoria dimentsionatzea.** **17/94 Legea lurralde-arazoetara egokitzea.**

Premiak etxebizitza berriak eraikiz asetzera bideratu behar den lurzoruaren zenbatekoa Sailak unean-unean zehaztutako etxebizitza-politikaren helburuen, jarduera horri eman nahi zaion malgutasun-mailaren eta horiek betetzeko administrazioak bere egiten dituen konpromisoen arabera izango da. Edonola ere, argi eta garbi adierazi behar da etxebizitza-politika EAEko herritar guztiengana iristen dela bermatu beharko dela.

Agiri guztian zehar, baina bereziki 4.2. atalean, gaur egungo balorazio orokorrari buruzkoan, adierazi dugun bide beretik, 17/94 Legeak, Etxebizitzaren arloko Presako Neurriak zehazteari buruzkoak, gaur egun, onartu zenean zuen helburuetakoren bat egoki lortzea eragozten duten zenbait disfuntzionalitate ditu. Helburu hori hau da, hain zuzen: etxebizitza babestuetarako lurzoru-erreserbak lortzea, administrazioak esku hartzeko duen gaitasunaren arabera, premia gehien dituzten eremuetan. Eremu horiek 7.000 biztanle baino gehiagoko udalerriak ziren, aipatutako Legea aplikatzeari zegokionez.

Gogoan izango dugunez, disfuntzionalitate horien oinarrian dago hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarrian eskatzen diren erreserba-ehunekoen arteko desoreka, gure ustez gehiegizkoa dena, eta legeak, antza, zenbait hiri- eta lurralde-arazo ez aintzat hartzea. Arazo horiek populazio eta dentsitate handiena duten udalerrietako askok espazio erabilgarri gutxi izatearen ingurukoak dira lehenengo kasuan, eta eskualde-egituretan udalerriek banaketa ez oso homogeneoa izatearen ingurukoak bigarrenengoan.

Neurri batean behintzat aipatutako disfuntzionalitate horiek arintzeko helburuarekin, LAPak hauxe proposatzen du lehen neurri gisa: lege horren aplikazioa, gutxienez, Lurraldearen Arloko Plan honek etxebizitzaren sustapen publikora bideratutako lurzoruen hirigintzako antolamendu, kudeaketa eta sustapenerako lehentasunezko interesekotzat jotzen dituen udalerrietara hedatzeko aukera. Sailaren esku utziko da lege hori interesekotzat jotako bestelako udalerrri guztietara edo horietako batzuetara hedatzeko erabakia.

Bigarren neurria, azterketa zehatzagoak egitea eskakizun duena, hiri-lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari eskatutako erreserben ehunekoak —%30 eta %50 hurrenez hurren— aldatzeko aukera litzateke. Aldaketa hori orokorra izan liteke, edo eskualde-egituren araberakoa, eta bi lurzoru-mota horien arteko oreka handiagoa lortzea eta eskualde-egituretan aurreikusten diren garapenen ezaugarrietara gehiago egokitzea izango litzuke helburu. Ikusi ahal izan dugunez, Kantaurialdeko erlaitzean garapen horiek batez ere hiri-lurzoruetako hazkundearen bidez egiten dira eta udalerrri jakin batzuetan planifikatutako etxebizitza berrien guztizkoaren gaineko ehuneko batzuk finka daitezke (horiek hiri-lurzoruetako jarduera-unitateen gehiegizko konpartimentazioa saihesten dute) eta udal-ekimenaren esku utz daitezke horiek gauzatzeko lanak. Gaur egun hori gertatzen da, hain zuzen ere, udalerrri gehienetan.

Aurreko proposamenak, ezinbestean antitetikoak izango ez direnak, prezio mugatuko etxebizitzaren eskaintza areagotzera bideratutako neurriekin osa litezke. Horiek, batetik, etxebizitzaren, batez ere sustapen publikokoaren, tipologia aurreikusitako batez besteko familia-tamainara edo gizarte-joera berrietara (horiek pertsona bakarrek edo gehienez ere bik, gazteek eta guraso bakarrek unitateek, osatutako unitate konbentzionalen etxebizitza-eskaera gero eta handiagoa dela adierazten dute) egokitzea bideratutakoak dira. Bide horri jarraiki 45 m<sup>2</sup> inguruko azalerako apartamentu gisako etxebizitzak sustatzera iritsi gaitzke. Bestetik, dentsitate handiak onartzen dituzten kokapenak aukera daitezke.

### **5.2.3. Jarduerak banatzea eta kokatzea eta esku hartzeko politikak dibertsifikatzea**

Etxebizitza-premia orokorra den testuinguru batean, funtsezkoa da lehentasunezko irizpideen plangintza egitea, bai jarduerak banatzeari dagokionez, bai horiek zonalde bakoitzaren arazoan arabera dibertsifikatzeari dagokionez.

Jarduerak banatzeari begira, biztanleriaren banaketaren arabera biztanleriaren %75 hiriburuei dagozkien hiru eskualde-egituretan metatzen dela kontuan hartuta, LAAek proposatutako lurraldea antolatzeko oinarrizko ereduak ikusita eta, proiektzio demografikoen argitara eta gaur egungo egoerari jarraiki, etxebizitza berrien banaketak egonkortasun handia duela ahaztu gabe, logikoa dirudi administrazioaren ahaleginak gabezia eta premia gehien dituzten lekuetara bideratzeak.

Horrela bada, jarduerak banatzeko oinarrizko egitura-markoa hiru lurralde-esparru horiek, hiriburuen euskal sistema osatzen dutenek, baita hiri-nagusiek eta eskualde-egituretan biztanleria-pisu handiena duten herriguneez ere, baldintzatuko dute. Gainera, balorazioaren eta diagnosiaren aldiak hautemandako arazoan arabera, lurraldea zuzentzeko estrategiak gauzatuko dira, hazkunde-aurreikuspenak beste lurralde-esparru edo eskualde-egitura batzuetara, erakarmena ez ezik baliabide espazialak eta harrera-ahalmen nahikoa izango dutenetara, birbideratzeko. Proposamen hau gauzatzearekin batera, lurralde-helburu alternatiboak ezar daitezke gainerako eskualde-egituretarako.

Lurraldearen arabeko irizpide horiek zonalde jakin batzuk eraikitzeko lehentasunezko zatitza gomendatu dezaketen ekonomiaren, gizartearen eta beste hainbat arloren inguruko irizpideekin osatu daitezke. Horrelakoetan, zonalde horietako babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenak gainerako jardueraren eremuek baino laguntza-erregimen zabalagoa izan dezake.

Jardueren kokapen zehatzari dagokionez, jardueraren horiek ondo komunikatutako eta hiri-bilbearekin ondo erlazionatutako eremuetan egin beharko dira, garraio kolektiboetara



eta hiri-izaerako ekipamendu nagusietara iristeko aukera bermatzeko. Gisa horretan sustapen mistoak (libre-babestu) bultzatuko dira, ghettoak sortzea saihesteko.

Kokalekuarekin zerikusia duen beste alderdi azpimarragarri bat ere bada; askotan, etxebizitzen sustapen publikorako politika arrakastatsua izateko gakoa ez datza bakarrik horretarako kalifikatutako lurzoru zabala eskura izatean, baita eragiketaren bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioan ere, gero eta gehiago gainera.

Bideragarritasun ekonomiko hori, halaber, funtsezko bi faktoreren mendekoa da. Horietako bat dugu, hain justu, eskala-ekonomiak aprobetxatzea, etxebizitzen sustapen behar bezain zabalak eginez, sustapen horiek berekin dakartzaten kostu finkoei aurre egin ahal izateko. Bestea, berriz, urbanizazioaren inguruko gehiegizko kargak kentzea. Bi faktore horiek aintzat hartu beharko dira udal-plangintzetan.

Hori guztia kontuan izanda, nahitaezkoa da administrazioaren maila desberdinen arteko koordinazioa.

Koordinazio hori gauzatzeko hitzarmen batzuk egingo dira. Horiek etxebizitzen sustapen publikorako lurzorua planifikatzeko, sustatzeko eta kudeatzeko ahalmena duten mailetan eragingo dute, ekintza adostu, planifikatu eta programatuaren sinergieiz baliatua ahal izateko.

Esku hartzeko politikei erreparatuz gero, planteatutako oinarrizko estrategiek funtsezko hiru ardatz izango dituzte:

- Lehendik dagoen parkea optimizatzea.
- Alokatzeko etxebizitzen parke publikoa sortzea.
- Lurzoruaren ondare publikoa sustatzea eta garatzea.

Haatik, eskualde-egituren errealitatea, baita horien barneko udalerrri eta lurralde-esparruena ere, oso anitza da, bai ezaugarri fisikoei eta hiri- eta lurralde-egiturari dagokienez, bai komunikazio-ardatz nagusien arabera duten kokapenari, garapen berrietarako eskura dituzten espazioei eta beste hainbat alderdiri dagokienez. Horiek

guztiak kontuan izanik, esku hartzeko estrategiak dibertsifikatzea eta elkar osatzea litzateke egokiena, edo gutxienez horiek jardueren xede izango den eremuko hiri, gizarte eta lurraldearen ezaugarrietara egokitzea, batzuk besteen gaintik sustatuz eta abar.

Beraz, gehien garatutako udalerrri eta hiri-eremuetan analisi eta balorazioaren aldian hautemandako berariazko arazoetara egokitutako esku hartzeko politikak aplikatzea proposatzen da. Horrezaz gain, etxebizitzen sustapen publikorako erreserba gisa kalifikatutako lurzoruetan politika alternatibo eta osagarriak proposatuko dira.

Bide beretik, ondoen finkatutako udalerrri eta hiri-eremuetan eta eremu zaharkitu edo narriatu gehien dituztenetan, esku hartzeko politikak gehiago azpimarratu behar du bizikalitatea berreskuratzea eta hobetzea. Horretarako, horiek lehengoratzeari eta eraldatzeari eman behar diote lehentasuna eta horretan zentratu behar dute. Aitzitik, garapen berrietan oinarritutako hazkundeetan, harrera-ahalmen handiagoa duten eta aurrekoen eremu berean kokatuta dauden udalerrietan, bere biztanleria-pisua arabera legokiokeena baino etxebizitza babesturako lurzoru-eskaintza handiagoa sortzeko politika sustatu behar da. Izan ere, gisa horretan, espazio erabilgarri urria duten edo asetasun-arazoak dituzten lekuetako garapen berriak hartu ahal izango lituzkete.

Horren osagarri, izaera hiritarragoa duten eta nahikoa biztanleria-masa duten eremuetan, esku hartzeko bestelako programen alde egin da, etxebizitza hutsak alokatzeko programen bidez lehendik dagoen parkea optimizatzeari begira. Hori izan da, hain justu, eraikuntza berriaren alternatiba, premiak asetzeko.

Amaitzeko, landa-inguruneari erreparatuz gero kontuan hartzekoa da asko direla utzita dauden etxebizitza eta eraikinak. Horiek, birgaitu ondoren, etxebizitza gisa erabil litezke. Hori dela eta, horrek ere lehentasunezko izaera izan behar luke eta, beharrezkoa balitz, babes ofizialeko etxebizitzen sustapena arautzen duen testuinguru normatiboa aldatu beharko litzateke horien ezaugarrietara egokitu ahal izateko.

Esku hartzeko politikei dagokienez bezalaxe, jabetza-erregimenari dagokionez ere egokitu egin beharko litzateke gure jardueren xede izango den eremuaren ezaugarrien arabera. Hori dela eta, alokairuaren erregimena proposatzen da, uste baitugu hori dela

egokiena tamaina jakin bat duten hiri-eremuetan etxebizitzaren premiak asetzeko. Saltzera bideratutako jarduerak, berriz, periferiako herriguneetarako edo biztanleria-masa txikiagoa edo populatze barreiatuagoa duten udalerrietarako gordeko dira batez ere.

#### **5.2.4. Jarduteko programak: etxebizitza-parkea eta lurzorua ondu publikoa sortzea.**

Proposamen orokorren ondorio modura edo, administrazioak bere etxebizitzaren parke publikoa eta lurzorua ondu publikoa sortzera bideratutako programa bana prestatzea proposatzen da. Ez bata, ez bestea ez litzateke besterendu behar.

Etxebizitzaren Sustapen Publikorako Lurzoria Antolatze Lurraldearen Arloko Plana izango litzateke aipatutako jarduteko programa horiek prestatzeko erreferentzia, betiere adostu eta behin betiko onartu ondoren eta administrazioaren beste eremu batzuetatik egin litezkeen ekarpenak kontuan hartuta.

Programa horietako lehena, etxebizitzaren parke publikoa sortzera bideratutako jarduteko programa, oso garrantzizkotzat jo da, izan ere, dokumentu osoan barrena behin eta berriz adierazi dugunaren bidetik eta gaur egun biztanleriak duen banaketarekin bat datorren familia berrien osaketaren egonkortasun handia kontuan izanik, dentsitate handieneko eremuetan aurreikusi da beharrezkoa izango dela premiei etxebizitza berrien bidez erantzun beharrean etxebizitza erabilien bidez erantzutea pixkanaka-pixkanaka.

Administrazioak horrelakorik ez duen bitartean, dagoen parkera jo beharko du eta aipatutako prozesu hori modu ordenatuan egin ahal izateko beharrezko diren neurriak hartu beharko ditu.

Honakoak dira, besteak beste, lehendik dagoen parkea alokatzera bideratutako programa sustatzeko neurrietako batzuk: alokatzeko laguntzen erregimen haztatua, birgaitzeko dirulaguntzak eta laguntzak (alokairuaren merkatuan jarri aurretik konponketaren bat behar badute), errenta ez ordaintzea edo kalteak sortzea estaliko duten aseguruak egitea, zerga-pizgarriak, etxebizitza hutsen erregistroa egitea eta herri berean denbora-

tarte luze batean merkatura atera ez den bigarren etxebizitza izatea zigortuko duten zergak ezartzea.

Oro har, baina bereziki hedatzeko aukera urriak dituzten aipatutako lurralde-esparru horietan, parke publiko bat izatea da bermerik onena etxebizitza lortzeko aukera egokia sortzeko.

Hori sortzeko, ordea, beharrezkoa izango da alokatzeko etxebizitzak eraikitzen bideratzea lurzoruaren ehuneko handi bat (ez dezagun ahaztu Europa erdialdeko herrialde askotan dagoen etxebizitzaren parke publikoa hainbat hamarkada iraun duten jarduera publikoen politikaren emaitza dela). Horretarako, beharrezkoa da Jaurlaritzak jarduteaz gain, udalak dinamizatzea beren jardueren zati esanguratsu bat alokatzeko etxebizitzetara bidera ditzaten, beharrezkoa bada, dirulaguntza handiagoak ematearen bidez. Errenta ez ordaintzea edo kalteak eragitea estaliko duten aseguruak egitea (etxebizitza hutsen kasuan bezalaxe) eta parke hori kudeatzeko planetan parte hartzea izan litezke administrazioaren jarduera hitzartu horietan aintzat hartzeko moduko neurrietako batzuk.

Kudeatzeko plan horiek, inola ere etxebizitza erosi ezin duen talderik kaltetuenari arreta eskaintzeko oinarritzko helburua ahaztu gabe, txandakatzeko joera gehien izan dezaketen taldeetara bideratutako berariazko programak har ditzakete barne. Talde horien artean ditu, hain justu, gazteak, zaharrak eta baztertzeko arriskuan dauden taldeak. Hori eginez gero, errentagarriagoa izan liteke bitarteko publikoen inbertsioa.

Parke publiko hori administrazioak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidearen bidez eskuratutako BOEko etxebizitza erabiliekin osa liteke. Gai horri dagokionez funtsezkoa dirudi etxebizitza babestuen kalifikazioa araudi bidez aldatzeak, kalifikazio hori iraunkor bihurtu dadin eta aukera izan dezagun etxebizitza babestuen onuradunen kopurua igotzeko, etxebizitza horiek irauten duten bitartean.

Lurzoru publiko sortzeko jarduteko programak, berriz, eraikitako hiria nahiz hedatzeko dagoen lurzoru berria hartuko ditu bere esku-hartzearen xedetzat. Hori dela eta, hiru

jarduteko plan desberdin, baina ezinbestean koordinatu beharrekoak, sor litezke. Honakoak:

- Leheneratzeko edo birmoldatzeko eremuetan jarduteko plana.
- Epe laburrera lurzoru publikoaren eskaintza sortzera bideratutako jarduteko plana.
- Lurzoru publikoaren erreserba batzuk sortzera bideratutako jarduteko plana.

Leheneratzeko eta birmoldatzeko eremuetan jarduteko plana oso garrantzitsua da, kasu askotan administrazioaren jardura izaten delako zonalde horiek pixkanaka narriatzea ekiditeko irtenbide bideragarri bakarra.

Aipatutako bigarren planak lurzoruaren ondare publikoak eskualde-egitura jakin batzuetan gaur egun dituen gabeziak epe laburrera arintzea izango luke lehentasunezko helburu. Gisa horretan, hautemandako premia nagusiak ase ahal izango dira eta lurzoru publikoen erreserben politikaren oinarriak finkatu ahal izango dira, hori eskatzen duten eragile publiko edo pribatuen esku jartzeko.

Aipatutako hirugarren planaren helburuak, berriz, honakoak izango lirateke: epe laburrera lurzoru publikoan jarduteko programarekin jarraitzea ahalbidetzea, hirigintza-garapeneko prozesuak gehiago kontrolatzea eta lurraldearen arloko plan honetan aurreikusi ez diren dinamiketarik eratorritako premiak asetzea.

### **5.3. ETXEBIZITZEN SUSTAPEN PUBLIKORAKO LURZORUA ANTOLATZEKO LURRALDEAREN ARLOKO PLANAREN EDUKI NAGUSIAK.**

Honakoak dira Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeke Lurraldearen Arloko Planaren proposamen-fase honen edukiak:

- Etorkizuneko eszenatokiaren proiektzioa egitea, eskualde-egituren eta familia berriak sortzeko eta ugaritzeko iguripenen arabera. Bizitegiek izan dezaketen lurralde-garapenaren aurreikuspenaren hipotesia, EAE osorako eta eskualde-egitura bakoitzerako.

- Planaren helburu kuantitatiboak ezartzea eta helburu horiek lortzeko oinarrizko izango diren politika eta programak definitzea, baita horietan jardungo duten eragileak zehaztea ere.
- Etxebizitza babesturako lurzorua arautzeko eta EAE osoan nahiz eskualde-egitura bakoitzean Eusko Jaurlaritzaren jarduerak gauzatzeko erreferentzia izango den lurralde-eredu bat proposatzea. Hori proposatzeko LAAetako oinarrizko ereduari jarraituko gatzaizkio eta LZPen aurrerapenek bizitegi-lurzorua antolatze finkatutako helburuak izango ditugu gogoan. Horrezaz gain, ez ditugu ahaztuko eskura ditugun espazioak eta analisiaren fasean hautemandako arazoak gainditzeko premia.
- Sailaren eta horri lotutako sozietateen jarduteko aurreikuspenen lurralde-banaketa, eskualde-egituren araberakoa.
- BOEetarako lurzoruak planifikatzeko premien ebaluazioa eta etxebizitza babestuetako lurzoruaren gutxieneko muga dimentsionatzeko eta/edo ezartzeko proposamena. Hori udal-plangintzan hartu beharko da barne, LAPak finkatutako helburuak lortzeko helburuarekin.
- Sailaren lurzoru-ondarearen premiak ebaluatzea.
- BOEetarako eta/edo sustapen publikoko etxebizitzetarako lurzoruaren inguruan jarduteko irizpideak eta estrategiak, eskualde-egitura bakoitzaren kasuan zehaztutakoak. Udalerrien eta esku hartzeko berriazko politiken kategorizazioa.
- Administrazioaren jardueren proposamena, eskualde-egituren arabera. Horiek aurreikuspenen arabera bizitegi-garapena izango duten eremu nagusiak zehaztean eta berritzeko edo leheneratzeko dauden narriatutako eremuak edo eremu zaharkituak hautematean oinarritutakoak izango dira. Lehentasunezkoak zein diren ere adieraziko da.

Eduki-multzo hori bi plano orokorretan eta eskualde-egiturei dagozkien 19 planotan laburbildu da. Horiek osatuko dute LAParen proposamenaren dokumentazio grafikoa eta ondorengo pasarteetan egingo dugu horien azalpena.