

8. ETXEBIZITZEN SUSTAPEN PUBLIKORAKO LURZORUA ANTOLATZEKO LURRALDE-EREDUA

Sustapen publikoko etxebizitzaren jardueraren aurreikuspenak lurraldearen arabera banatzen eta horiei erantzuteko beharrezkoak diren lurzoru-erreserbak bilatzen hasi aurretik, beharrezkoa da etxebizitza babestuetarako lurzoruaren hirigintza- eta lurralde-erregulaziorako nahiz ekimen publikoak egin beharreko jardura estrategikoak identifikatu eta hautatu ahal izateko erreferentzia gisa baliagarri izango den lurralde-eredua finkatzea.

Etxebizitzaren Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko Lurralde Eredu honen oinarri dira etorkizuneko eszenatokitarako aintzat hartutako bizitegi-garapenaren hipotesia eta Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek zehaztu zuten eta idazten ari garen Lurraldearen Zatiko Planek garatuko duten antolamendu integratuko eredua.

Eredua formalizatzeko oinarrizko irizpidea EAEko eskualde-egituretako jardura publikoen arteko oreka ahalik eta handia lortzea izan da.

Eredu horrek hainbat kategoriaren bidez antolatzen ditu EAEko udalerriak, sortuko diren familia berrien aurreikuspenaren, zenbait lurralde-alderdiren (adibidez, nukleo asean hurbiltasunaren) eta esku hartzeko estrategia batzuk ezartzearen arabera. Katgoria horiek oinarri hartuta, hiru udalerrri-mota definitu dira:

- BOEetara bideratutako lurzoruaren hirigintza-garapenerako lehentasunezko intereseko udalerriak.
- Lurzoru-jardura osagarriak garatzeko intereseko udalerriak.
- Aurreikuspenen arabera BOEetara bideratutako lurzoruaren garapen txikia izango duten udalerriak.

Lehentasunezko intereseko udalerrien kasurako, etxebizitza babestuetarako lurzoru kalifikatzeko, sustatzeko eta kudeatzeko oinarrizko politikaz gain, esku hartzeko beste hiru estrategia-mota proposatu dira, analisiaren, balorazioaren eta diagnostikoaren aldiaren hautemandako arazoaren arabera:

- Okupatu gabeko lurzoruak garatzeko lehentasunezko politika.
- Zaharkitutako edo narriatutako eremuak berritzeko eta eraldatzeko lehentasunezko politika.
- Interes estrategikotzat jotako lurzoru berrien eskaintza sortzeko politika berezia.

Lehentasunezko intereseko udalerrien multzokoak dira biztanleria- eta jarduera-kontzentrazio handiena duten hiru lurralde-esparruak (Bilbo Metropolitarra, Donostialdea eta Gasteiz) eta biztanleria-pisu handiena duten eskualde-egituretako hiri nagusi eta hiri-nukleoak. Horiez gain, beren harrera-ahalmena (espazio erabilgarria, hurbilerraztasuna eta lurralde-egiturako posizioa) dela eta lurraldea berrorekatzeko politikak sustatzeko egokitzat jotzen diren beste udalerrri batzuk proposatzen ditu ereduak.

Lehenengo bi horietara bideratuko dira, jakina, Sailaren zuzeneko jarduera nagusiak, izan ere, etxebizitza hutsak alokatzeko politikak nahiz alokatzeko etxebizitza berriak eraikitzeak (ez ahaztu horiek osatzen dutela Eusko Jaurlaritzaren jardueran %75 baino gehiago) bizitegi-parkea nahiko handia, gutxieneko masa kritiko bat eta nolabaiteko mugikortasuna izatea eskatzen dute. Udalerrri horietan esku hartzeko oinarrizko estrategia gaur egun kalifikatutako lurzoruen garapenean oinarritutakoa izango da batez ere.

Gainezkatze handiagoa edo eremu zaharkitu eta narriatu handi samarrak dituzten udalerrrietan esku hartzeko estrategiak lehentasuna eman behar die horiek birkualifikatzeko, berritzeko eta eraldatzeko barne-jarduerari. Horiek osagarri izango dituzte, hala dagokionean, jarduera berriak, harrera-ahalmen handiena duten udalerrri periferikoetan eta lurraldearen ikuspegitik garatu nahi genituzkeen udalerrrietan.

Planak proposatzen du udalerrri horietan 17/94 Legea izatea aplikagarri, horien biztanleriaren pisua edozein delarik ere.

Jarduera osagarriak egiteko interesekotzat jo diren udalerrriak oro har bat etorri ohi dira 1.000 eta 2.000 biztanle artean dituzten herriguneekin, bizitegi-hazkundera izan duten eremu nagusien periferian kokatutakoekin edo, hiri-garapeneko eremuetan barne hartutakoak izan arren, lurraldea berrorekatzeko dinamiken kokaleku izateko lurzoru-

erreserbarik ez dutenekin, hain zuzen. Agiri hau aurrerapen gisakoa denez, udalerrri horietan planak Sailaren esku utzi du etxebizitza babestuetarako lurzoru-erreserbak udalaren hirigintza-plangintzan berariaz adierazi behar diren edo ez erabakitzekeo ardura.

Amaitzeko, hirugarren kategoria bat finkatu da, aurreikuspenen arabera etxebizitzen sustapen publikora bideratutako lurzoruen garapen txikia izango duten udalerriei dagokiena. Horiek oro har landa-izaerako udalerrriak izaten dira, biztanleria sakabanatua dutenak eta 1.000 biztanle baino gutxiago izaten dituztenak. Hori eta familia berriak sortzeko aurreikus daitekeen erritmoa kontuan izanik, jarduerak asistematikoak izan beharko dute, antolatutako eskarian oinarritutakoak. Udalerrri horietan hitzarmenen bidez jardungo dela aurreikusi da. Hitzarmen horiekin udalekin egingo dira eta ez da beharrezkoa izango etxebizitza babestuetarako lurzoria gordetzea udalaren hirigintza-plangintzan.

Udalerrrien kategoriei eta esku hartzeko lehentasunezko estrategiei buruzko gorabehera guztiak "BOEetarako lurzoria arautzeko eta Eusko Jaurlaritzaren jardura publikoetarako erreferentzia izango den lurralde-eredua" izeneko planoan adierazi ditugu. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruaren lurralde-eredu hori eskualde-egituretan osatzen eta garatzen da, horietako bakoitzean lurzoru-erreserba nagusiak kokatzearen bidez, hiri-berrikuntzako eremurik esanguratsuenak identifikatzearen bidez eta lehentasunezko jarduerak adieraztearen bidez.