

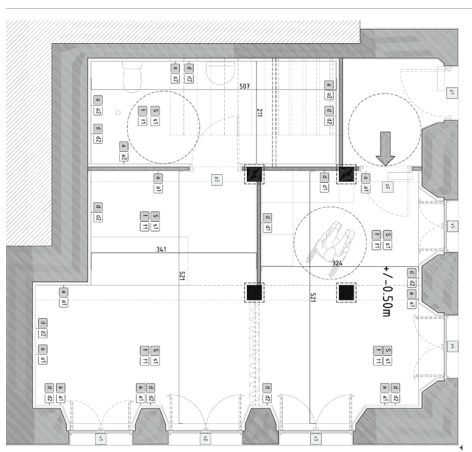
# Etxabea etxe. Bestelako bizilekuak

Gako-hitzak:  
erabilera-aldaketa,  
ordenantza,  
komertzio lokala



Merkatu libreko etxebizitzaren salneurri aurre egiteko, zenbaitzuek etxe bihurtu dituzte beste erabilera baten ezarpenerako pentsatuta zeuden espazioak. Bizileku bezala eraikin industrialak, bulegoak, autoak, belaontzi edo batelak, eta abar egokitzen badira ere, artikuluan negozio-lokal edo lokal komertzialetan ezartzen diren etxeei buruz arituko gara. Izan ere, erabilera-aldaketa hau hainbat udalek arautu dute etxebizitza eskuragarriak sortzeko asmoz.

Azter ditzagun joera honen arrazoiak, abantailak eta desabantailak.



Mundakako lokal bat etxe bihurtzeko proiektua.  
Kepa Iturralde.

Ikertzen hasiz gero, faktore anitzek baldintzatzen dutela erreparatuko dugu. Hasteko, **lotura zuzena dauka hiriko komertzio-jardueraren eraldaketa eta garapenarekin**. Baita etxebizitza-merkatuaren garestitze izugarriarekin. Ezin ahaztu, noski, hiri-antolamenduaren ohiturek ezarri izan duten eraikin-tipologiaren eragina.

Faktore hauek guztiak azaltzen dira, adibidez, Bilboko Udalak 2008an onartutako ordenantzaren sarreraren. Aipatu ordenantzaren bidez arautzen da lokal komertzialak etxe bihurtzeko erabilera-aldaketa. Ordea, araudi berezirik ez dagoen udaletan, kasuz kasu aztertuko da erabilera-aldaketarako baimena ematea, HAPOk onartzen baldin badu, behinik behin.

Baina, buelta gaitezen faktoreetara. Esan bezala, Bilboko ordenantzaren argi eta garbi azaltzen da zein den araudiaren asmoa, zein den problematika eta zein abantailak. Nolanahi ere, araua ezagutu gabe ere, begirada arin batean identifikatzen dira arazoak: **lokal komertzial huts ugari, etxebizitzaren prezioak guztiz goratuak, gizartearen sektore zabal batek etxe baten jabetza eskuratzeko dituen zailtasunak eta alokatzeko etxeen merkatuaren eraginkortasun eza**.

Zein dira udal-administrazioak aurreikusi ditzakeen abantailak? Bada, batetik, **hiriko ondare eraikiaren erabilera bermatzen dela eta etxebizitza berriak eraikitzeko lurzoruaren eskaria txikitzen dela**. Aldarrikatzen den abantaila nagusia, noski, etxebizitza beraren salneurriaren jaitsiera da. Lokalaren erosketak, erabilera-aldaketaren lizentziak eta etxebizitza ezartzeko eraikuntza-proiektuak suposatzen duten diru-inbertsioa, etxebizitza arruntarena baino merkeagoa baita. Hortaz, etxebizitza hauek eskuragarriagoak direla esan daiteke.

Gainera, ezinduentzako irisgarritasun hobea izan dezakete etxabeako bizileku hauek.

Etxebizitza-hautabide honek, ordea, **negoziorako beste aukera bat ahalbidetzen du**. Hala, badira negozio-lokaletan etxebizitzak sustatzeari ekin dioten sustatzaile eta eraikitzaileak. Hortaz, merkatuaren legeak hemen ere berdin aplikatzen dira eta eskaria igotzen den bezalaxe, igo daiteke salneurria. Balizko espekulazio horri aurre egiteko Eusko Jaurlaritzak eraberritze hauek babespeko jarduna direla dio. Hala, sortuko litzatekeen etxebizitza, kasuan kasuko “babes publikoko etxebizitza” bihurtu beharko litzateke. Gainera salneurriak “kontrolatzeko” irizpideak ezartzen dira; izan ere, “erregimen orokorreko babes ofizialeko etxeen salmenta-prezioaren 1,7” ezingo baitute gainditu<sup>1</sup>.

Noski, **hiriko edo herriko edozein auzok ezin du eraldaketa hau onartu eta eremu horiek zehaztuta azalduko dira erabilera-aldaketa araututa daukaten udalerrietan**. Zehazpen honen atzetik hiriko komertzio-gune kontsolidatu eta aktiboen zainketa eta sustapena aurki daiteke. Azalera handiko komertzio-guneen zein frankiziapeko denden zabaltzeak eragin duen hiriko komertzioaren gainbehera nolabait sendatzeko neurri gisa uler daiteke.

Hainbeste lokal egonean daudela ikusita, erabilera komertzialerako toki gehiegi aurreikusi izan dela errez ondorioztatzen da, hau da, **tokia soberan dagoela**. Tradizioz, hiriko etxebizitza-eraikinaren tipologiak beti gorde izan du etxabea ostalaritza, denda eta lantegi txikien ezarpenerako, salbuespenak salbuespen. Agian, Erdi Aroko hiri-eredua **estrapolatu izan delako** hirien zabalguneak diseinatzerakoan.

<sup>1</sup> 2006ko abenduaren 29ko Aginduaren 24 xedapenaren arabera. EHAA, 2007/01/25.



Negozio-lokalak etxe bilaka daitezkeen auzoetako eremuak Bilbon.



Auzoko komertzioak bertako biztanleriaren kontsumo-beharrei aurre egiteko ahalmena duela pentsatuaz egindako diseinuak direla esan dezakegu. Esamesek diote, Leon Krier arkitektoa –Donostiako Benta Berri auzorako lehiaketa prestatzen ari zela– harrিতuta utzi zuen gurean negozio-lokalentzat erreserbatzen den espazio-ugaritasunak.

Arkitekturari dagokionez, eta zehazki fatxaden konposaketaren ikuspegitik, kontraesanak soma daitezke. Ohikoa da fatxada hiru atal nagusitan banatzea; hots, zokaloa+gorputza+estalkia. Zokaloa bereizi egiten da hegal txiki batekin, edo arkupe batekin, edo material/apareju aldaketa batekin. Hala, komertziorako espazioa gorde dela adierazten da, salbuespenak salbuespen. Horrelako erabilera-aldaketetan, dendako erakuslehoi behar zuena, etxe barneko intimitatea babesteko ezkutu bilakatuko da. Hala, goiko solairuetako eta behe-oineko lokaletako fatxadaren artean nabarmenegiak diren desoreka estetiko eta formalak azalduko dira. Besteak beste, atariak+gutunontziak, leiho txiki eta zehar-argiak, material-aldaketak eta bestelako elementuek begira ematen dute guztiz.

Gainera, behe-oinean etxebizitza aurreikusitako eraikinetan, hau ez dago espaloiarene maila berean, metro bat inguru gorago baizik, patio ingeles batekin bereizita edo lorategi bat kale eta etxearen artean kokatzen da. Maila-aldaketa soil honek baditu bere abantailak; nolabait intimitate sakratua bermatzen delako, eta baita hezetasun, hotz eta zaratatik hobeki babestua dagoelako etxe barnealdea.

Komertziorako espazioetan kokatzen diren etxe berriei petatxu tankera hartzea ezinbestekoa zaigu, bai bizileku arruntaren hautabide gisa bai arkitektura eraketari dagokionez ere.



° Maider Uriarte arkitektoa da eta EHUren Euskara eta Eleaniztasuneko Errektoreordetzaren doktoratu aurreko ikerketa-beka onuraduna.



Algortan aurkitutako zenbait eredu.  
Irudiak: Maider Uriarte.