

## **7. MERKATARITZARAKO LOKALAK ETXE BIHURTZEKO AUKERA EMATEN DUTEN UDAL ORDENANTZAK**

### **I. Sarrera**

Jakina denez, etxebizitza da euskal herritarren kezkarik handiena. Euskal herritarrek kezkatuta daude arrazoizko prezioetan etxebizitza gutxi dagoelako, ez alokatzeko ezta erosteko ere.

Herritarren kezka eta premia horietaz jabetuta, arlo horretan aginpideak dituzten euskal administrazioek –Eusko Jaurlaritzak eta udalek, batez ere- eskari hori asetzeko zenbait politika garatu dituzte. Oro har, egokiak izan dira politika horiek guztiak.

Ekimen horiek abian jarri arren, oraindik ez da konpondu etxebizitza eskasiaren eta etxebizitza garestien arazoa, ezta urrik eman ere. Hori dela eta, lehendik dauden politika publikoak osatzeko ekimenak sortu dira aspaldi honetan hainbat udaletan: azpiegituretarako lursailetan gazte zein nagusientzako apartamentuak eraikitzeko ekimena, besteak beste.

Horren harira, hainbat udalek berariazko ordenantzak sustatu eta onartu dituzte etxebizitzetarako eraikinen beheko solairuetan dauden lokalak etxe bihurtzeko aukera ahalbideratzeko; ordenantza horiek onartu arte era horretako lokalak hirugarren sektorerako baino ezin ziren erabili hirigintzaren ikuspuntutik.

Ildo beretik, eta ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren 4.4 artikulua bidez, Eusko Jaurlaritzak konpromisoa hartu du lokalak etxebizitza bihurtzeko laguntzetarako berariazko erregimen bat ezartzeko.

Era berean, komunikabideek aspaldi honetan arreta berezia eskaini diete era horretako ekimenei, eta gai horren inguruko berri ugari kaleratu dira komunikabideetan.

Horiek guztiak kontuan hartuta, uste dugu era horretako ordenantzak Autonomi Erkidegoko beste udalerrri batzuetara ere zabalduko direla, eta horrexegatik ekin diogu ekimen horiek aztertzeari.

Azterketa honekin agerian utzi nahi ditugu kontuan hartu beharreko zenbait alderdi, transformazio horien ondorioz sortuko diren etxebizitzek etxebizitza izateko baldintza guztiak bete ditzaten bermatzeko eta hiri-antolamenduaren ikuspuntutik erabileraren aldaketak ekar ditzakeen arriskuei aurrea hartzeko.

### **II. Araudiaren aldaketak: justifikazioa**

Ekimen honen aitzindari izan diren udaletan –Arrasaten, lehenengo, eta Erreterian, gero- onartutako udal ordenantzak aztertu ostean, aldaketa horiek eta horren ondorioz sortutako araudiak hiru arrazoik bultzatuta gertatu dira.

Lehenengo arrazoa: Euskal Autonomi Erkidegoan etxebizitza gutxi eta garestiak daude. Botere publikoek arreta berezia eskaini behar izan diote arazo horri, eta neurriak hartu behar izan dituzte pertsona orok etxebizitza duina eta egokia izateko daukan eskubidea bete dadin (EK, 47. artikulua).

Bigarren arrazoa: arrazoi asko direla medio, eraikitako ondare asko dago jarduerarik gabe, batez ere, eraikinetako beheko solairuetan. Beste modu batera esanda, eraikinen aprobetxamenduaren zati bat alferrik galduta dago, ez zaio probetxurik ateratzen.

Hirugarren arrazoia: beheko solairuetan etxebizitzak egiteko kontsulta eta eskari asko dago.

### III. Araudien aldaketek berekin izan ditzaketen arriskuak

Beheko solairuetako merkataritzako lokalak etxebizitza bihurtzeko udaletan sustatzen eta onartzen ari diren araudien aldaketek berekin izan ditzakete hainbat arrisku, eta sustatzaileak eurak ere horren jakitun dira.

Arlo hori jorratzen duten ordenantza aitzindarietan dago islatuta arrisku hori; ordenantzen indarraldia ikusi baino ez dago, aldi baterako onartu baitira –Arrasaten 2 urterako eta Erreterian 3 urterako-; epe horiek igaro ondoren, izandako esperientzia aztertu eta baloratuko dute, eta horren arabera erabakiko dute zer egin: ordenantzak bere horretan utzi ala indargabetu.

Gure aburuz, merkataritza lokalak etxebizitza bihurtzeko ordenantzei heltzerakoan, bi eratako arriskuei erreparatu behar diegu.

Alde batetik, kontuan izan behar dugu merkataritza lokalak etxebizitza bihurtzeak hirigintza antolamenduari arazoak ekar diezazkiokeela, hau da, merkataritza-erabilerak etxebizitzetarako guneetatik atera eta bizitegi horiek lo egiteko gune bihurtzeko, inguru horietako bizilagunen bizi-kalitatearen kaltetan. Era berean, zonalde batzuetan etxebizitza gehiago egiten badira, gerta daiteke inguru horietako azpiegiturek eta gune publikoek gainezka egitea.

Bestetik, erakundeek zaindu egin behar dute hortik ateratzen diren etxebizitzek izan ditzaten gaurko egunean erabilerara horretarako eskatzen diren baldintza guztiak; neurriak hartu behar dira ez daitezen etxebizitza eskasak merkaturatu.

Lehen esandakoaren haritik, ekimen horiek sustatu dituzten udalek jakin badakite hasiera-hasieratik arrisku horien berri, eta horrexegatik hartu dituzte hainbat neurri arriskuak ezabatzeko edo, besterik ez bada, gutxitzeko.

Interesgarria iruditzen zaigu neurri horiek aztertzea eta batean zein bestean hartutakoak alderatzea, ondorioak ateratzeko eta zenbait gomendio egin ahal izateko.

### IV. Ordenantzetan datozen neurrien azalpen alderatua

Aurreko atalean aipatutako arriskuen multzo biak bereiztuko ditugu azalpena zein ondorengo azterketa egiteko.

#### 1. Hirigintzaren ikuspegitik, erabileraren aldaketek ekar ditzaketen arazoak arintzeko neurriak

Hirugarren atalean aipatu ditugu merkataritza lokalak etxebizitza bihurtzeak ekar ditzakeen arriskuak: alde batetik, eremu batzuk lo egiteko zonalde bihurtzeko arriskua, eta, bestetik, inguru horietako azpiegiturek eta gune publikoek gainezka egiteko arriskua.

Horretara, bada, honako hau ikusi dugu:

- 1.1. Errenteriako Udalak onartutako Ordenantzan ezarritakoarekin bat etorri, ordenantza hori ez dago etxebizitzetarako hiri-lurraren edozein eremutan ezartzerik, lortu nahi den hiri-eredua lortu ahal izateko eremu jakin batzuetako beheko solairuak hirugarren sektorearentzat gorde behar direlako. Arrazoi horren eraginez, ordenantza onartu aurretik ikerketa bat egin zen, eta ikerketa horretan oinarrituta erabaki dute zehaztea zein eraikinetan egin daitekeen ordenantzak ahalbidetzen duena.  
Arrasateko Udalak onartutako Ordenantza, ostera, hiri lurzoruko bizitegi eremu finkatu osoan ezar daiteke.
- 1.2. Ordenantza bietan ezarri dute kontribuzio ekonomikoa hirigintza karga bezala, Udalak espazio irekietarako behar den lurzoria eros dezan, eta hirigintzari buruzko legedian espazio irekietarako ezarritako kopurua betetzeko.

## 2. **Era horretako etxebizitzek bizigarritasun-baldintzak bete ditzaten - etxebizitza duinak eta egokiak izan daitezen, alegia- hartu beharreko neurriak**

- Lehendabizi, solairuak etxebizitza bihurtzeko izan behar dituen ezaugarriak zedarritu behar dira. Ildo horretatik, Errenterian beheko solairuetara mugatu dute aukera hori, eta beheko solairu izateko solairuaren eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamarretik gora eraikinaren erreferentzia-kotarekin bat etorri behar da. Era berean, Ordenantza horretan berariaz jaso da sotoak etxebizitza bihurtzeko debekua. Arrasaten etxebizitza bihurtzeko eremutik kanpo geratu dira sotoak eta erdisoto izaera duten lokalak, beste lokal batzuekin loturan ez dauden kanpo aldeko perimetroaren itxituren %50 baino proportzio handiagoan, berdin diolarik zein erabilera duten. Erdisototzat hartzen da beheko solairutik behera dagoena eta metro bat baino gehiago irteten duena, eraikinarekin lotura duen lur-arraseko edozeinetan.
- Bizigarritasun-baldintzei dagokienez, Errenteriako Udala arau subsidiarioetako eraikuntzei eta lurraren erabilerari buruzko ordenantza orokorretan ezarritakoa hartzen du aintzat oro har, nahiz eta zehaztasun bat edo beste ere sartu duen. Hona hemen zehaztasun horiek lantzen dituzten alderdiak: etxebizitza berria intsonorizatu egin behar da, fatxadari dagokionez eraikinaren osaketara eta materialetara egokitu behar da eta irisgarritasun-baldintzak ezartzen ditu.
- Irisgarritasuna dela eta, etxebizitza berri horietarako sarbidea eraikinaren barrutik ibiltzeko elementuetatik egin behar da; salbuespenez eta baldintza batzuk betez gero, baimena ematen dute eraiki gabeko pareko eremutik sartzeko.
- Arrasate Udalaren Ordenantzan zehaztu egiten dira erabilera aldatzeko lokalek bete behar dituzten bizigarritasun-baldintzak: etxebizitzak gutxienez azalera erabilgarri eta programatu zehatz bat izan behar du, finkatu egiten dira gelen gutxieneko azalera eta zabalera, gutxieneko altuera librea eta gelak banatu, argiztatu eta aireztatzeko baldintzak.
- Errenteriako Ordenantzan aipatutakoak beste modu batera azaltzen dira Arrasatekoan. Esate baterako, intsonorizatzeko baldintzak ipini barik, Arrasateko Ordenantzan jasota dago baimenik ez emateko aukera, baldin eta lokalarekin

mugan eta lokaletik hurbil dauden lokalek etxebizitzarekin erabilera bateragarriak ez badaukate. Lokaleko sarbidea dela eta, baldintza bakarra ezartzen du, ez du salbuespenik aurreikusten: etxebizitza bihurtu nahi diren lokalek sarbide bat izan behar dute eraikineko komunikazio bertikaleko nukleotik. Arrasaten ez dago ezer zehaztutako fatxaden baldintza estetikoetarako buruz.

## V. Aztertutako ordenantzetan proposatutako neurriei buruzko balorazio kritikoa

### 1. Hirigintzaren ikuspegitik sor daitezkeen arazoak leuntzeko neurriei buruz

1.1. Arrasateko Udalak onartutako Ordenantza etxebizitzetarako hiri-lur osoan ezar daiteke, beraz, teorian, udalerrira horretako merkataritza lokal guztiak izan daitezke etxebizitza bihar-etzi, eta horrek ez luke ondorio onik ekarriko. Etxebizitzetarako eremuetan erabilera bat baino gehiago izatea ona da, babestu beharrekoa, baldin eta erabilera horiek etxebizitzaren berezko erabilerarekin bat badatoz. Ikuspegi horretatik, Errenteriakoa hobea da, aldaketak egiteko mugak jartzen dituelako, eta eremu jakin batzuetako beheko solairuak hirugarren sektorerako gordetzen direlako.

Etorriz udal ordenantzaren kontuan izan beharko litzateke alderdi hori. Horretara, egin beharreko azterketak eta ikerketak egin ostean, mekanismoak ipini beharko lirarteke neurri horren eraginpean dauden etxebizitzetako eremuetan merkataritzako azpiegitura batzuk bermatzeko.

1.2. Ordenantza bietan dator hirigintza karga; neurri egokia da hori, aukera ematen dielako udalei espazio irekietarako lurzorua erosteko.

Nolanahi ere, badago neurri hori hobetzerik. Horretarako, aurretiaz finkatu beharko lirarteke erabilera horren eraginpean egon daitezkeen lurzoruek.

### 2. Etxebizitza duinak eta egokiak bermatzeko neurriak

Espainiako Konstituzioaren 47. artikularekin bat etorritik, espainiar guztiok daukagu etxebizitza duinak eta egokiaz gozatzeko eskubidea, eta aginte publikoetarako dagokie eskubide hori gauzatzeko behar diren baldintzak eta arauak sustatzea.

Ikuspegi kualitatibotik, bada, Konstituzioak exijitu egiten du etxebizitza orok zein duintasunezko baldintza bete behar duen: higienari eta segurtasunari buruzkoak eta leku- zein erosotasun-premiei erantzuteko egokitasunari buruzkoak.

Aurreko atalean, onartutako ordenantza horien analisia egiterakoan, aipatu dugu zein den udalen kezkarik handienetakoa: hortik ateratzen diren etxebizitzek gaurko egunean erabilera horretako eskatzen diren baldintza guztiak (higiena, bizitzeko egokitasuna, erabilera bateragarriak,...) izatea eta alderdi hori zaintzea.

Ordenantza horiez gain, badaude arlo horrekin zuzenean edo zeharka zerikusia duten xedapenak. Alde batetik, garrantzitsuenak, Eraikuntzaren Ordenamendurako azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 3. artikulua eta, bestetik, ondare urbanizatu eta

eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan datozen xedapenak.

Horiek guztiak kontuan hartuta, aztertutako bi ordenantza horietan jasotako erabakiak onuragarritzat jotzen ditugu, nahiz eta gure ustez egon badauden hobetzeko moduko alderdiak.

### **Intimitatea eta segurtasuna babestea**

Normalean, beheko solairuetan etxebizitzak egiteko aukera eskaintzen duten hiri antolamendurako planetan jaso egiten dira etxebizitza horietako erabiltzaileen intimitatea eta segurtasuna babesteko zehaztasunak, mugak edo murrizketak.

Esate baterako, Donostia-San Sebastian Hiriko Udalak 1995ean onartutako Hiri Antolaketaren Plan Orokorrak aukera ematen du eraikin berrietako bastardeetan etxebizitzak egiteko –etxebizitzako gelak argiztatu edo aireztatzeko tarteen ertza espazio publikoetako urbanizazio mailatik 2,20 metroko altuerara egon behar da-. Era berean, beheko solairuetan terrazarik edo etxebizitza horrentzako lorategirik badago, pareko eta fatxadako espazioen artean 3,00 metroko sakonera gorde behar da gutxienez, eta kanpoko aldetik banantzeko gutxienez 2,00 metroko altuera daukan itxitura ipini behar da; hirigintza arloan indarrean dauden udal ordenantzetan ezarritako tratamendu-baldintzetara egokitu behar da itxitura.

Etorkizunean etxebizitza horien erabiltzaile izango direnen intimitatea eta segurtasuna babesteko borondatea dago horren guztiaren atzean.

Argi dago ez dagoela baldintza horiek aztertzen ari garen ordenantzetan aurreikusitako kasuetara zabaltzerik, lokalak etxe bihurtzea ezinezkoa gertatuko litzatekeelako kasu gehienetan, guztietan ez bada.

Betebehar horiek eraikuntza berriei eskatzen zaie, baina ezin zaie ezarri etxebizitzetarako hiri-lurrean dauden lokalen aldaketei. Hori dela eta, udalak arazo horretaz jabetu eta ordenantzetan sartu egin beharko lituzkete era horretako etxebizitzaren balizko erabiltzaileen intimitatea eta segurtasuna zaindu eta babesteko baldintza batzuk.

Arazo hori konpontze aldera, honako hau proposatzen dugu:

- a) Ahal denean, behintzat, ordenantzetan aurreikusi egin beharko litzateke erabilera aldatzeko baimenak baldintza batzuen pean emateko aukera, hau da, baimena lortu ahal izateko eska daiteke etxebizitzak berena soilik den terraza edo lorategia izatea.
- b) Ontzat hartzen da Arrasateko Ordenantzan ezarritako muga, erabilera publikoko ataripeko barrualdeetan dauden fatxadetan tartea irekitzeari buruzkoa. Arrazoi horregatik komeniko litzateke mugak ezartzea mugimendu handiko inguruetan.
- c) Ontzat hartzen da Arrasateko Ordenantzan sarbideari buruz ezarritakoa. Izan ere, Ordenantza horren arabera haxe bete behar da derrigorrean: etxebizitza bihurtu nahi diren lokalek sarbide bat izango dute eraikineko komunikazio bertikaleko nukleotik, hau da, ez dute zuzeneko sarbiderik izango bide publikotik. Hala behar izanez gero, badago neurri hori osatzea berariazko debeku batekin, hau da, jaso liteke ez dagoela etxebizitza horietara beste etxebizitza batzuetatik edo beste erabilera bat daukaten lokaletatik sartzerik (debeku hori jasota dago

autonomi erkidego mailan bizigarritasun-baldintzak arautzen dituzten araudi batzuetan, analisi hau egiteko aztertu baitira).

- d) Babes ofizialeko etxebizitzaren diseinurako ordenantzak onartzen dituen 2002ko abenduaren 30eko Aginduaren 4. idatz-zatiaren 5.3.b artikuluan jasotakoarekin bat etorriz, ordenantza hauetan ere betekizun hau sartu beharko litzateke: etxebizitza horietara erraz sar badaiteke, intrusismoaren aurka babestu behar dira argia sartzeko tarteguneak.

## **Funtzionaltasun, segurtasun eta bizigarritasun baldintzak**

Aztertutako ordenantza horiek aipatutako lege horiekin osatuz gero, bermatu egingo liriteke bizitzeko baldintza egokiak.

Nolanahi ere, obrak egiteko eta erabilera aldatzeko eskariekin batera aurkeztu behar izaten diren proiektu teknikoei eskatu egin behar zaie justifikatzeko zer-nolako baldintzak izango dituzten hortik ateratzen diren etxebizitzek, hau da, bete egin behar dituzte arauetan funtzionaltasunari, segurtasunari eta bizigarritasunari buruz datozen baldintzak.

Horien guztien osagarri, Errioxako Komunitateko urriaren 4ko 51/2002 Dekretua aipamena egin gura dugu, gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzen baitira xedapen horretan; neurri horiek interesgarriak izan daitezke era horretako ordenantzetan sartzeko. Errioxako Dekretu horretan, bada, hauxe eskatzen da: beheko solairuetako etxeak lurrarekin jotzen daudenean, solairua isolatuta egon behar da aire-ganbara baten bidez edota beste konponbide termiko baten bidez, eraberritutako eraikinetan lursailaren eta zolarriaren beheko aldearen arteko tartea (20-15 cm) bermatzeko.

Ildo beretik, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. eranskinen 8. idatz-zatian aurreikusitakoa aipatu behar dugu. Aurreikuspen horren arabera, beheko solairuan etxebizitzaren bat dagoenean, isolamendu termikoa eta iragazgaitasuna bermatu beharko dira, material hidrofugo eta isolatzaile egokiaren bidez.

Amaitze aldera, udalen betebeharrak nabarmendu behar dugu: hartu beharreko neurriak hartu behar dituzte etxebizitza horiek zaratatik babesteko, baita kasu bakoitzean ezarri beharreko irisgarritasun-arauak betearazteko ere.

## **VI. Ondorioak eta gomendioak**

1. Beheko solairuetako merkataritza lokalak etxebizitza bihurtzea ahalbidetzen duten ordenantzak onartzeko udalek erabilitako arrazoiak ulertzeko modukoak dira.
2. Edozein modutan ere, arlo horretan aginpidea duten herri-administrazioak jabetu egin behar dira araudi horiek ekar ditzaketan arriskuez, eta arretaz aztertu behar dute zelan arautu hori guztia balizko arrisku horiek gutxitu edo ezabatzeko.
3. Etorkezinean onartuko diren ordenantzetarako zein egun indarrean daudenak aldatzeko, komeni da Arrasate eta Errenteriako Ordenantzetan jasotako hainbat zertzelada –gomendio honetan ontzat jo direnak– kontuan hartzea eta proposatutako hobekuntzak sartzeko.

Laburbilduz, zenbait iradokizun eta proposamen egin nahi dizkiegu udalei, eta, hala badagokio, Eusko Jaurlaritzari, kontuan har ditzaten. Hona hemen:

- Gaur egun dauden etxebizitzaren eremuetan gutxienez merkataritza arloko azpiegitura batzuk mantendu eta gordetzea.
- Eros daitekeen lurzorua ab initio mugatu beharra, etxebizitzetarako gorde behar diren espazio libreen ratioa betetzeko.
- Ekimen horretatik ateratzen diren etxebizitzak behar den modukoak izan daitezten eta etxebizitza duinak eta egokiak egin daitezten, ordenantzetan gutxieneko baldintza batzuk ezarri beharra. Helburu hori lortzeko, jadanik onartuta dauden ordenantzak eta hemen proposatutako hobekuntzak kontuan hartzeko gomendioa egiten dugu.