

EAEko etxebizitza-politika garapen iraunkorraren argitan

Aitziber Etxezarreta Etxarri

Ekonomian doktorea, Enpresa Ikasketen Unibertsitate Eskola – Donostia, EHU.

Artikulu honetan etxebizitza-politikaren eta garapen iraunkor edo jasangarriaren gainean sakondu da. Izan ere, etxebizitzak eta etxebizitza-politikak zeresan handia sortu dute azkenaldian, baina ez horrenbeste agian ingurumen eta garapen iraunkorraren ikuspegitik azterturik. Azterlan honetan, lehenik eta behin, etxebizitza garapen iraunkorraren marko teorikoan kokatu da, ingurumen-dimentsioak eman dituen eztabaida nagusiak jasoz: bestea beste, hiri-ereduaren gainekoa, edota lurzoruaren erabileraren gainekoa. Bigarrenik, testuinguru teoriko hau oinarritzat harturik EAEko etxebizitza-politika eta planeamendua aztertu dira, aurretik aurkeztutako eztabaidak gurean zertan gauzatzen ari diren ikusteko asmoz. Eta hirugarrenik, EAEko garapen iraunkorraren eredu gisa proposatu den kasu bati buruz hitz egingo da, Donostiako Antondegi auzuneari buruz, hain zuzen. Amaitzeko, ondorioak azalduko dira, aurretik garatutako eta ikasitakoren laburpen modura.

GAKO-HITZAK: Etxebizitza-politika · Garapen iraunkorra · Lurralde-antolaketa · Hirigintza.

This paper focuses on the subjects of housing policy and sustainable development. Its motivation is the lack of balance between the development of housing policies and environmental sustainability on regional scope. In this work, housing is contextualized firstly in the theoretical framework of sustainable development, putting in common aspects related to the urban-model, land-use and so on. Secondly, using this theoretical framework as a reference, we revise housing policy and planning at the Basque Autonomous Community, confronting the abovementioned discussions in the European context. Thirdly, as a case study the neighbourhood of Antondegi, in Donostia is presented. Finally, conclusions and future work is described.

KEY WORDS: Housing policy · Sustainable development · Land and urban planning · Hirigintza.

Jasotze-data: 2008-06-23. Onartze-data: 2008-06-30.

1. Etxebizitza, garapen iraunkorraren marko teorikoan

Etxebizitzarena, problematika konplexua zein zabala da. Azkenaldian, gainera, problematika hau areagotu egin da, azken urteotan merkatuan izan diren etxebizitzaren prezioen igoera latzak tarteko. Horren ondorioz indarberritutako etxebizitzaren arazoa, beraz, gero eta era ukigarriagoan eta nabariagoan sumatzen ari gara geure inguruan.

Etxebizitzaren arazoa deitu zaion horren aurrean, erakunde publikoetatik esku hartzeko konpromiso hazkorra azaldu da, etxebizitzaren merkatu berezi eta konplexuaren egoera zuzentzeko eta gidatzeko. Esku-hartzearen muinean babes ofizialeko etxebizitzaren eraikuntza kokatu da aspaldion, eta, horrek, gure gizarteko norbanakoaren momentuko ostatu-beharrak asetzetik harago doazen ondorioak ditu, hain zuzen ere, etorkizuneko hiri eta herriak eraikitzen ari baikara.

Horrenbestez, momentuko hainbat eta hainbat pertsonaren ostatu-beharretan oinarrituta, babestutako eraikuntza berrien produkzioa azkartzeko baliabide eta erreminta berriak sortzeko garaia bizi dugu. Betiere, nola edo hala etxe berri gehiagoren produkzioa azkartzea helburu dela.

Aldi berean, ordea, egungo testuinguruan ekidinezin bilakatu da edozein esku-hartzek ingurumenean duen eragina aztertzea. Horrexegatik, artikulua honetan etxebizitza-politikari eta berau ahalbidetzen duten gainerako tresnei ingurumenaren ikuspegitik helduko zaie. Izan ere, oro har, EAEko erakundeek abian duten etxebizitza-politika garapen jasangarri edo iraunkorraren testuinguruan aztertu beharra dago, oraingo estrategiek epe laburrean zein luzean izango dituzten ondorioak neurtze eta aurreikuste aldera.

1.1. Jasangarritasuna: modako kontzeptua

Azkenaldian oso modan jarri den kontzeptua da jasangarritasuna, eta hitzean eta hortzean darabilte politikariek, akademikoek, zein beste askok eta askok. Baina kaleko hizkeran hitz egiten denean ingurumen-jasangarritasunera mugatzen da gehienetan kontzeptu honen esanahia. Bere berezko esanahia, berriz, askoz zabalagoa da. Hiru dimentsio ditu: soziala, ekonomikoa eta ingurumenekoa. Eta hiru dimentsioek elkarrekin joan behar dute nahitaez.

Garapen iraunkorraren definizio bat ematekotan, Bruntland txostenera (1992) jo behar dugu, berau baita kontzeptu honen erreferentzia nagusizat hartzen dena. Aipatu txostenean era honetan definitzen da garapen iraunkorra (WCED, 1987):

Development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs.

Beraz, gaur egungo beharrak ase baina hurrengo belaunaldien beharrak arriskuan jartzen ez dituen garapen-eredua da jasangarritzat jotzen dena. Hau da, belaunaldi berekoen eta desberdinetakoaren arteko elkartasunaz hitz egiten digu, edo beste modu batean esanda, solidaritate intragenerazional eta intergenerazionalaz.

Garapen iraunkorraren kontzeptua osatzen duten hiru oinarrizko printzipio bereiz ditzakegu, ondorengoak (Haughton eta Colin, 1996):

- Belaunaldi arteko ekitatearen printzipioa. Edozein giza ekintza kontsideratzean, oraingo ekintza horrek ondorengo belaunaldien beharretan eta nahietan izango duen eragina kontuan hartu behar da. Printzipio futurista ere deitzen zaio honi.
- Justizia sozialaren printzipioa. Honako hau oraingo belaunaldiei buruzkoa da; izan ere, pobrezia degradazioaren kausa nagusietakoa baita. Jasangarritasunak baliabideen banaketa hobeto kontrolatzea eskatzen du, oinarrizko beharrak eta nahi komunak kontuan hartuz. Helburu hori lortzeko elementu integral bat da ingurumen-estrategia eta politiketan parte-hartze handiagoa ematea. Printzipio honi ekitate intragenerazionalaren printzipioa ere deitzen zaio.
- Mugaz gaindiko arduraren printzipioa. Bereziki mugaz gaindiko poluzioa aitortua eta kontrolatua izan behar da. Gainera, herrialde aberatsek ez lituzkete beste eremu batzuetako baliabideak gainustiatu behar, horrek eskualdeko ekonomiak eta ekosistemak distortsionatzen baititu.

Jakina denez, jasangarritasunaren edo garapen iraunkorraren kontzeptua eta markoa asko garatu dira, eta munduko herrialde guztietara zabaldu dira azken hamarkadetan. Esan daiteke, beste guztiaz gaindik, kontzeptu horren ekarpen nagusietakoa izan dela ingurumen-aspektuak, aspektu sozialak eta aspektu ekonomikoak, hiruak kontzeptu berean txertatzea. Hau erreferentzia bilakatuz geroztik, hiru alorrak elkarrekin aztertzeke beharra zabaldu da.

Dena dela, guri dagokiguna, jasangarritasuna etxebizitza-sistemari lotzea da, edo beste era batera esanda, jasangarritasunaren printzipioak etxebizitzaren gaian aplikatzea. Oro har, jasangarritasun-printzipioak etxebizitza-sisteman aplikatzeak haxe esan nahi du: etxebizitza-sistema aztertu behar dela ingurumen-alderdiak, alderdi sozialak eta alderdi ekonomikoak kontuan hartuta. Hau da, belaunaldi berrekoen eta belaunaldi artekoen elkartasun-printzipioak analisisian barneratu behar direla, alegia. Horrela, etxebizitza-sistema batek garapen iraunkorraren marko teoriko horretan zer-nolako ekarpena egiten duen aztertu nahi dugu.

Zenbait autorek (Gallent, 2001), etxebizitza eta jasangarritasunari buruz hitz egitean, aipatu hiru dimentsioez gain beste bi kontsideratzen dituzte: aspektu politikoak eta aspektu kulturalak. Izan ere, jasangarritasunaren dimentsio ekonomikoa, ingurumenekoa, soziala, politikoa eta kulturala, denak daude elkarrekin erlazionatuta eta interdependentek dira euren artean. Beraz, ikuspegi are zabalago honetatik begiratuta, aipatutako bost dimentsioak batera kontuan hartu beharko lirakeke.

Hain zuzen ere, kontuan hartzekoa da testuinguru zabalago hori ere, alegia, prozesu politiko eta kulturek etxebizitzan duten eragina. Izan ere, batetik, ukaezina da etxebizitza-politikak gaur egungo politikagintzan duen eragina. Bestetik, gure gizartean zenbait politika eta egoera tarteko, garatu den etxebizitza-kultura erabat jabetzaren aldekoa da. EAEko hiritarrek ez dute askotan alokairua-

ren aukera desiragarritzat hartzen, ezta epe motzeko aukera moduan ere askotan, nahiz eta hau aldatzen ari den pixkanaka-pixkanaka¹.

1.2. Ingurumen-dimentsioa: eztabaida nagusiak

1.2.1. Etxebizitza, hiri-eredua eta ingurumena

Ingurumen-jasangarritasunak lehengaien erabilera eraginkorraz hitz egiten digu. Azkenaldian asko idatzi da hiri-eredu eta jasangarritasunari buruz. Izan ere, ingurumen-jasangarritasuna hain da kontzeptu zabala eta hainbeste aldagai ditu bere baitan, ezen, oro har, hirien garapenaren eta bestelako mundu mailako prozesu globalen eta elkarren arteko harremanen testuinguruan aztertzen den (esaterako, mundu mailako poluzioa eta hirigintza masiboa aztertzen direnean). Prozesu global hauek eta beren tokiko kudeaketaren nondik norakoa aztertzea da gaur egungo kezka nagusietako bat².

Ingurumenaren eta etxebizitzaren arteko erlazio zuzenera itzuliz aitortu behar da, ezen, etxebizitzaren produkzioan lehengai asko erabiltzen direnez, jasangarritasuna alderdi askotatik azter daitekeela. Hau da, aztergai dira etxebizitzaren diseinua eta energia-kontsumoaren beharrak batetik; hiri-eredua, gizartea eta energia-kontsumoa bestetik; hiri-eredua eta lur-kontsumoa, eta abar.

Batetik, etxebizitzaren diseinuari eta energia-beharrei buruz, azpimarragarria da eraikuntzaren sektorean dihardutenen artean dagoen kezka gero eta handiagoa. Gero eta gehiago exijitzen da eraikuntzarako jasangarritasun-baldintza minimo batzuk ezartzea, eta energia-eraginkortasunaren irizpideak eraikuntzan barnertzea³. Funtsean, berrikuntza nagusiak honako helburu hauen inguruan kontzentratzen dira: energia alternatibo garbi eta berriztagarrien erabilera bultzatzea, energia-eraginkortasunaren irizpideekin eginiko eraikuntza ematea eta *arkitektura bioklimatikoaren* garapena sustatzea. Azken hori, klima eta inguruko baldintzak aprobeztatuz diseinatzen duen arkitektura da⁴. Horrek, erabilitako material motak, beren zikloa eta berrirabilera, eta erabilitako eraikuntza-sistema birplanteatzen ditu.

1. Etxebizitza-behar eta eskariaren gaineko azken inkestaren arabera, 2007an lehen etxebizitzaren beharra dutenen artean % 32k onartzen du alokairuaren aukera etxebizitzaren merkatuan sartzeko (% 24ri berdin zaio alokairua edo jabetza, eta % 8k alokairua nahi du). Eustat (zenbait urte): *Etxebizitzaren behar eta eskariari buruzko estatistika*, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila, Eusko Jaurlaritza.

2. Hirigintza, poluzioa eta hiriko ingurumen-arazoaren kudeaketari buruzko liburu interesgarria: Haughton eta Colin, 1996.

3. *Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzak egiteko eraikuntza iraunkorreko gida* atera zuen Eusko Jaurlaritzak 2006an.

4. Ez da berria eraikuntza bioklimatikoaren. Hain zuzen ere, arkitektura tradizionalaren parte handi batek oinarri bioklimatikoaren arabera funtzionatzen du, artifizialki klimatizatzeke aukerak eskasak eta garestiak baitziren. Horrela, Espainiako iparraldean leihateak hegoaldera begira egitea, propietate termikoak dituzten materialak erabiltzea (egurra zein pezoa), herrien kokalekua eta beste hainbat gauza ez dira ustekabekoak, funtzio espezifikoak betetzen dute. Hots, EAEko hegoaldera zuzendutako leihateek berogailuen beharra murrizten dute, eta Andaluziako patioek aire egokituaren beharra murrizten dute. Beraz, etxebizitzaren diseinua eta materialen bidez energiaren kontsumoa murriztea oso egingarria da, eta hori da arkitektura bioklimatikoaren xedea.

<<http://www.geocities.com/ResearchTriangle/Facility/8776/Pag01E.htm#Marcador2>> (05/01/22)

Bestetik, hiri-eredu eta energiaren kontsumoari eta lurraren erabilerari dagozkien aspektuak daude. Beharbada, aurrekoak bezain teknikoak ez direlako, besteak beste, eztabaida gehien kontzentratzen duten atalak dira. Horrela, Europa mailan etxebizitza-politika eta produkzioaren inguruko azkenaldiko eztabaida nagusietakoa etorkizuneko hiri-garapen ereduari buruzkoa da, eta nola sortu lur berrien (*greenfields*) kontsumoa mugatzeko estrategiak, bide batez, egunero bidaiatzeko beharra murriztuko duten moduak bilatzeko (Gallent, 2001). Dena den, arlo hauetan izandako aurrerakuntzak edota garatutako estrategia berriek aurkari dezente sortu ohi dute. Horrez gain, hiriaren antolamendua diziplinarteko gaia da eta konplexua inondik inora. Diziplina asko sartzen dira jokoan eta kontuan hartu beharreko problematika ugari.

Energiaren kontsumoari helduz, hiri-eredu estentsiboetan, etxea-lana-etxea bidaiek, aisialdikoek eta beste joan-etorri guztiek energia behar handiak sortzen dituzte. Batetik, hiriek edo auzuneek azalera handiak okupatzen dituztenez, zerbitzuak, lantegiak, etab. “urruti” daude gehiengoaren etxeetatik, eta beraz, jendeak auto pribatua era intentsiboagoan erabiliko du. Eta bestetik, zerbitzu publiko guztiak halako azalera zabaletara helarazteak kostu energetiko handia du. Horrela, garestitu eta zaildu egingo da zerbitzu publiko askoren horniketa, besteak beste, garraio publikoarena, zabor-bilketarena eta hiriaren baldintzen mantenuarena. Kasu batzuetan hainbestearaino iritsi da arazoaren dimentsioa, ezen garraio-sistema eraginkorra planteaezina den, AEBko eskualde batzuetan kasu.

Azkenik, beste lehengai preziatu bezain garestia den horren inguruko eztabaida akademikoa dago, lurraren ingurukoa alegia. Berriz ere, batik bat hiri-eredu estentsiboa edo hedakorra erabili duten herrialdeetan, hiri-lurrak halako zabalerak hartu dituen horietan, hiriaren garapen-ereduaren inguruan hausnarketa ugari egiten ari dira. Izan ere, kasu batzuetan, beste erabileretarako lurrik “gabe” gelditu dira (adibidez, landa-lurraren eskasia) eta beste batzuetan lur librerik gabe gelditzeko arriskua dago. Beraz, ingurumen-jasangarritasunari dagokionez, hiri-eredu estentsibo samarra izan duten herrialde horiek orain beren hiri-eredua nola jasangarriago egin galdetzen diote euren buruari, adibide moduan hor ditugu, Britainia Handiko kasua eta Iparraldeko kasua⁵.

1.2.2. Lurzoruaren erabileraren jasangarritasuna; *greenfields* vs *brownfields* eztabaida

Etxebizitza eta ingurumenari loturiko eztabaidarik biziena lurzoruaren erabilerari dagokiona da. Hemen, lurzoru berdeen eta marroien arteko bereizketa egiten da, oraindik urbanizatu gabeko lurzoruen eta jada erabileraren urbanoa edo hiritarra dutenak bereizteko.

Hots, hiri-garapenak bi multzotan sailkatzen dira: batetik, lur berrian eginiko hiri-garapenak eta, bestetik, lur jadanik urbanoan eginikoak. Edo ingeles terminoetan erabiltzen den moduan, *greenfields*-etan eginikoak eta *brownfields*-etakoak.

5. Britainia Handian, ingurumen-jasangarritasunaren kezka badu tradizioz jada. Hirien inguruko gerriko berdeak edo *greenbelts* deiturikoak ondo mantendu dira etxebizitzaren eta hiriaren garapenaren inguruko lege zorrotzei esker. Horrek ordea arazoak ere sortu ditu noski, enpresa sustatzaile eta eraikitzaileek lur berri gutxi izan dutelako bertan eraikitzeko eta horrek etxebizitzaren prezioak areagotu egin dituelako eskari altua zegoen kasuetan, Cambridge kasu.

Hain zuzen ere, etxebizitzaren eraikuntza edota hirien hazkundea gerta dadin lurzorua behar da, baina behar horri era desberdinetan erantzun dakioke. Hala, hiri-garapen eredu desberdinak existitu dira, eta garaian garaiko lehentasunen arabera, lurrazaren erabilerrari buruzko ideia desberdinak egon dira.

Lehenengo ereduari, hiriaren hazkundea, hiri-lurretako mugetan dauden lur-sailak erabilita egingo da, lur *berdeak* erabilita, oraindik urbanizatu ez diren lurak erabilita alegia. Eta bigarren ereduari, hiriaren hazkundea, jada existitzen diren hiri-lurak berrerrabiliz egingo da, lur *marroiak* berrerrabiliz. Kasu batzuetan, baldintza txarretan dagoen zerbait desegin eta ordezkaturik, besteetan, dagoena berrituz eta hobetuz⁶. Baina, dena dela, lur urbanoaren azalera ez da handituko garapen-eredu honekin.

Denbora askoan lehenengo garapen-eredua erabili da toki gehienetan, hazkunde-iturri nagusi bezala. Izan ere, errazagoa eta merkeagoa baita kasu askotan lur *berde* berriak okupatzeko eta urbanizatzea. Azken hamarkadetan, berriz, lurzorua eskasiaren arazoaz jabeturik, hiri-garapen eredu hori birplanteatzeko beharra sortu da han eta hemen. Harrezkero, jasangarritasunaren ikuspuntutik aztertutako *greenfields-brownfields* problematika toki askotan landu da eta baieztatu daiteke nolabaiteko adostasuna dagoela *brownfield* edo lur urbanoak berrerrabilizteko ereduaren alde, Europako herrialde gehienetan behinik behin.

Hala ere, batzuen ustez gehiegi zentratu da eztabaida *greenfields vs brownfields* eztabaidan, ingurumenaren aldetik kontuan hartu beharreko beste ezaugarri asko alde batera utziz. Gainera, *brownfield*-etan haztea beti *greenfield*-etan haztea baino eraginkorragoa delako hori mito bilakatu dutela azpimarratzen dute, ez baita egia *brownfield*-ek inolako erabilerririk ez dutela (jarduera informal asko garatu baitira *brownfield*-etan)⁷.

2. EAE-ko etxebizitza-politika eta planeamendua

EAEan aplikaturiko etxebizitza-politikan ingurumenaren esparrua era mailakatu sartzeko joan da. Hala, 2002-2005 etxebizitza-planeari ingurumen eta jasangarritasunaren gainean lantzen ziren zenbait gai. Hain zuzen ere, *Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoa 2002-2005*eko zortzigarren ardatzean, eraikuntzaren kalitate eta jasangarritasunari buruzkoak proposatzen ziren. Bertan, besteak beste, energia alternatibo garbi eta berriztagarrien erabilera, energia-eraginkortasunaren irizpideekin eginkor eraikuntza eta *arkitektura bioklimatikoaren* helburuak aipatzen ziren, baita eraikitakoaren aprobetxamendua maximotzearekin lotutakoak ere.

Era berean, Etxebizitza Bideratzeko Egitasmoak jasangarritasunaren ikuspegi nahiko zabala agertzen zuen. Belaunaldi arteko elkartasunaren markoan kokatzen zen, eta jasangarritasunerako bidean, eraikuntza berriari jasangarritasun-irizpideak barneratzea eta jadanik eraikita dagoen hiriaren aprobetxamendua ezartzen ziren oinarritzeko ildo gisa. Halaber, energia-konsumoari buruzko kezka agerian zegoen eta hiri-eredu berriei buruzko hausnarketaren beharra ere aipatzen zen, gainera bada ere.

6. Esaterako, industriaguneen eraberritzeak libratutako lur berrerrabilera sartzeko da hemen.

7. Honi buruz gehiago, lan honetan: Adams eta Craig, 2002.

Geroztik, baita ondorengo etxebizitza-planean (2006-2009) azpimarratzen denez ere, eraikigarritasun iraunkorrari buruzko gidaliburuaren onarpena izan da zentzu honetan egindako aurrerapauso instituzionalik nagusietakoa. 2006. urtean Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak, Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailak eta Industria, Merkataritza eta Turismo Sailak *Etxebizitzen Eraikigarritasun Iraunkorrari buruzko Gidaliburua eta Balioespen Kodea* argitaratu zuten eraikinak diseinatu, eraiki eta mantentzeko lanetan erabili ahal izateko.

Horrek, beraz, eraikuntzako alderdi teknikoak jorratu ditu batik bat. Eta bestetik, birgaitzearen eta eraikitako hiriaren aprobetxamenduaren alorrak indarrean den planaren baitan jaso dira, hala nola birgaitzea eta hiri-eraberritzea, eta hutsik dauden etxebizitzak alokairu babestura mobilizatzea. Atal hauek, nolabait ere, aurreko planetan abiatutako lan-ildoak indartzea dute helburu.

2.1. Planeamendua eta hiri-eredua

EAEn, Iparraldean ez bezala, hiri-eredu trinkoak garatu dira populazioaren beharren eta orografiaren eraginez. Beraz, Iparraldeko ereduarekin parekatuz gero, esan genezake hasiera batean EAEko hiri-eredua jasangarriagoa dela lurraldearen erabilerari dagokionez.

Azken hamarkadan, ordea, hiri-eredu hedakor baterako joera nabaritu da EAEn. Eta gainera, munduko beste toki askotan bezalatsu, urbanizazio- eta eraikuntza-eredu *globalizatuari* jarraituz. Antza, “amets amerikarra” guregana ere iritsi da eta familia-etxe atxikien ereduak klase ertainen amets bilakatu da. Horrela, lurraldearen erabileran dezente estentsiboagoak diren auzoak eraiki dira azken urteetan eta horrek nolabait lurraldeko presioa areagotu egin du, horren adierazgarri da Getxo eta bere inguruetan azken urteetan izandako bilakaera. Iparraldean, berriz, beste erabilera batzuetarako ia lurrik gabe geratu dira lurzoruen erabileraren gainean izan dituzten lege permisiboen ondorioz.

Puntu honetan planeamenduari begiratu behar zaio nahitaez. Neurri handi batean, lurraldearen erabileraren azken ardura duena, tokiko edo udal-administrazioa da. Berari dagokio hirigintzako planeamendua egitea⁸. Eta bertan, besteak beste, hiru kategoriatan sailkatuko da lurra. Hauexek dira hiru kategoriak: hiri-lurra, lur urbanizagarria eta urbanizaezina. Orobat, lurraldearen erabilera orokorrak esleitzea, lursailen aprobetxamendu urbanistikoa zein eraikigarritasuna finkatzea eta abar administrazio lokalari dagozkio.

Hala ere, 1990ean Lurralde Antolaketako Euskal Legeak⁹ azaldu zuenez, lurralde-antolaketa era integral koordinatu eta koherentean egin beharko zen hortik aurrera. Eta lege horren gauzatzean sortu diren Lurraldeko Zatik Egitasmoei (LZE) eta Lurraldeko Arloko Planak (LAP) eragin dezakete nolabait lurraldearen erabileran eta etxebizitzaren produkzioan, azken hitza betiere udalek badute ere. Izan ere, tresna hauen bidez, nolabaiteko printzipio batzuk, minimo eta maximo batzuk eta zenbait orientazio ematen dira eskualde funtzional baten garapen integral, orekatu eta iraunkorra bideratzeko asmoz.

8. Plangintza orokor eta berezien bitartez. Udaletan formulatzen da, nahiz eta onarpen definitiboak Foru Aldundien edo salbuespenez Eusko Jaurlaritzaren esku egon.

9. 1990eko maiatzaren 31ko Eusko Legebiltzarraren 4/1990 legea.

Horrela, LZEn eta etxebizitzaren sustapen publikorako lurzorua antolatzeko LAPn, etxebizitza-kuantifikazioak egin dira, estimatutako beharren arabera etxebizitza berrien kantitate minimo eta maximo batzuk ezarriz. Eta etxebizitza horien balizko lokalizazioen inguruan zonifikazio orientatiboak ere proposatzen dira. Bestetik, dentsitateari buruzko arau batzuk ere emango dira, maximo bat batetik, eta berriki, baita minimo bat ere. Izan ere, dentsitate baxuegiei loturiko gehiegikerien kontzientzia harturik, etorkizunean arazo hau kontrolatzeko neurriak hartu nahi dira. Baina, finkaturiko ildo eta muga horiek errespetatuta, praktikan, udalek izango dute azken batean zer, non eta nola egingo den erabakitzeko eta exekutatzeko ardura, beraien balia bideak kudeatzeko ardura, alegia.

Horrela, lurralde-antolaketako esparru askotan duten pisuaz gain, etxebizitza-sistema jasangarriaren eztabaidan administrazio lokalek berebiziko garrantzia dute. Nahiz eta 90eko hamarkadatik hona, LZE eta LAP garapen orekatu eta iraunkorra bermatzera bideratutako lurralde-antolaketako tresnak izan. Dena den, LZE eta LAP etapa desberdinetan egon arren, momentuz errealtatean eragiteko duten eraginkortasun eta indarrari buruz ezer gutxi jakin daiteke oraindik¹⁰. Hau da, Euskal Autonomia Erkidegoan lurralde-antolaketa integralago eta orekatuago baten kudeaketarako sorturiko tresna berriak dira, lehenengo aldiz aplikatzen ari direnak eta, hortaz, haien emaitzak ikusteko daude.

Hala ere, LZEn eta LAPren elaborazio eta tramiteetan iragandako denbora ikusita, eta elaborazio-prozesu konplexu baten ostean izan dezakeen inpaktu erreala mugatua dela kontuan hartuta, beren etorkizuneko erabilgarritasunari buruz zalantza egiten duenik ere bada. Hau da, tresna motela eta zurrunda da, eta kasu askotan, plangintza onartzen denerako, bertan jasotako berritasun edo proposamenak gauzatu daude. Hortaz, beren helburuetako bat zen proposamen sortzailea izateko funtzioa oso korapilatsua daukate hasiera-hasieratik.

Baina, aipatu tresnen egokitasunaren inguruko eztabaidak alde batera utzita, beraien ekarpenak balioetsi behar dira. Batetik, tresna hauen bitartez hiri-eredua berrorientatzeko saiakerak gauzatu izana azpimarratu behar da. Adibidez, Bilbao Metropolitarrerako LZEn 80ko hamarkadan urbanizazio berrietan bultzatu ziren intentsitate baxuko hiri-ereduak mugatu nahi izan dira.

Izan ere, Bilbori dagokionez, Getxon garatu ziren intentsitate baxuko auzune gehienak, Bilboko pilaketa-arazoak konpentsatu nahian edo¹¹. Baina orain, berriz, murrizketak eta orientazio-aldaketak heldu dira. Konturatu baitira arlo desberdinetako adituak, ezen eredu intentsiboek arazoak bazekartzaten, eredu estentsiboek dakartzatenak ez direla gutxiago. Horrela, Getxon, besteak beste, plangintzaren

10. LZE eta LAP, batzuk onarpen-prozesuan eta beste batzuk elaborazio-prozesuan daude oraindik (elaborazio batzuk Foru Aldundien esku eta beste batzuk Eusko Jaurlaritzaren beraren esku). Baina betiere, azken onarpena Eusko Jaurlaritzak eman behar dio.

11. Babestutako etxebizitzak ere ez ziren logika honetatik kanpo geratu. Horrela, 80ko hamarkadan, dentsitate baxuko etxebizitza babestuak sustatzeko ekimenik ere egon zen. "Decreto 163/1986, de 24 de junio, sobre promoción de viviendas de protección oficial de baja densidad (BOPV de 22 de julio de 1986)" (Encinas, 1994: 271).

bidez birdentsifikazio-prozesu bat abiatu da¹². Hau, dudarik gabe, lurrari eta energiaren kontsumoari erreparatuz, orain artekoa baino eredu jasangarriago baten aldeko pausoa da.

Bestetik, etxebizitzaren sustapen publikorako lurzorua antolatzeneko LAPn, biztanle askoko nukleoetan alokairuaren aldeko ekimenak eta (behar dutenetan) birmoldakuntza-jarduerak lehenetsi dira esku hartzeko irizpide gisa. Era berean, gutxiago garatutako eremuetan eta harrera-ahalmen handiagoa dutenetan, saltze-ko etxebizitza berri gehiago eraikitzea eta lurzoru berria kalifikatzeko proposa-menak lehenestea proposatzen da¹³. Hau da, eraikuntza berria eta lurzoruaren kalifikazioa gutxien garatuta edo hedatuta dauden eremuetara eramanez da. Horren helburua, lurraldearen garapen orekatuagoa eta koherenteagoa lortzea da. Baina ondorioz, lurzoru urbanoaren hedapena sustatzen da, eta hain justu, hain urbanoak ez diren tokietan kontzentratuta.

2.2. EAEko etxebizitza-politika

Azken urteetan eraikuntza berri dezente egin da, eta batez ere, hiri-lurraren hedakuntza garrantzitsua gertatu da EAEn; bai babes ofizialeko merkatura bideratzeko egin diren etxebizitza berrien kopurua dela-eta, baita merkatu liberarako egin diren etxebizitza berrien eraginez ere. Horretan eragin dute nola babestutako etxebizitzak sustatzeko politikak, hala lurzoruaren liberalizazio-neurriek.

Ondorengo taulan azaltzen denez, urtean hamar mila eta hemezortzi mila artekoa izan da merkatuko etxebizitzaren eskaintza. Eta eskaintako etxebizitza kopuruaren % 25etik % 50era etxebizitza berriak izan dira (lau mila eta zortzi mila artean), orotara 66 mila hamar urtean, % 53 pribatua eta % 47 publikoa. Hau da, batez beste 6.000 etxebizitza berri eraiki dira urtean 1996tik 2006ra EAEn, eta epealdiko azken partean era hazkorrean gainera: 7.831 etxebizitza 2004an, 8.078 2005ean, eta 8.977 2006an.

12. Bilbao Metropolitarrako lurraldeko zati-egitasmoa (lehenengo onarpena pasatu duen proposamena). Memoriako V titulua, *Etxebizitza beharrak eta lur residentzialaren eskaintzaren kuantifikazioa*.

Bizkaiko Foru Aldundiko web orrian:

<www.bizkaia.net/hirigintza/lurraldeko_zati_egitasmoa/Bilbao/memoria_04.pdf> (47. or.) (2004-06-23).

13. Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Saila, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2003), *Etxebizitzaren sustapen publikorako lurzorua antolatzeneko lurraldearen arloko plana - aurrerapena*, Eusko Jaurlaritza, Gasteiz: 173.

	Orotara	Salmenta					Alokairua
		Orotara jabetza	Etxebizitza berriak			Erabilia	Publiko zein pribatua
			Orotara	Babestua	Pribatua		
1996	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1997	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1998	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415
1999	10.258	9.148	4.560	2.197	2.363	4.589	1.110
2000	12.463	11.448	5.613	2.477	3.136	5.836	1.015
2001	15.044	14.310	5.778	2.959	2.819	8.532	829
2002	14.379	13.399	5.519	2.847	2.672	7.880	980
2003	14.032	13.030	6.729	3.541	3.188	6.301	1.002
2004	14.953	13.941	7.831	3.932	3.900	6.110	1.012
2005	16.138	14.602	8.078	3.919	4.159	6.524	1.536
2006	18.056	15.913	8.977	5.065	3.912	6.936	2.132

Iturria: Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila. Higiezinaren eskaintza (zenbait urte).

1. taula. EAEko higiezinaren eskaintza (1996-2006).

Beraz, eraiki eta eraiki ari gara, baina etxe hutsen tasa ikaragarriak mantenduz: EAEko hutsik dauden etxebizitzetara buruzko bi urterik behingo estatistikaren arabera, 2001ean 72.733 etxe huts omen (stock osoaren % 10,4), 2003an 58.344 (% 7,7), eta 2005ean 54.445 (% 6,8). Eta nahiz eta azkenaldian etxe hutsak alokairuko merkatuan barneratzeko ekimenak indartu egin diren (*Bizigune* programak 30.000 etxe huts merkaturatzeko helburua du) babestutako etxebizitzetara eraikuntzak lehen mailako lehentasun eta helburu izaten segitzen du¹⁴.

Greenfields eta *brownfields* eztabaida gurera ekarriz, Bilbo Metropolitarraren kasua da aipagarriena. Hau baita dudarik gabe, lurzoru *marroien* adierazlerik onena. Jakina denez, tradizionalki industriak presentzia eta pisu izugarria izan du Bilbon eta inguruetan. Horrela, 80ko hamarkadako desindustrializazio-prozesuaren ondorioz, lurzoru industrial zabalak hutsik geratu ziren. Hutsik baino, erabilezarik gabe. Gainera, hazkunde-garaietan izandako hiriaren hedapenak hiriaren erdian kokatu zituen lurzoru horiek. Horrela, bat-batean, industria-birmoldaketan liberatutako hainbeste eta hainbeste hektarea industrial ohik aukera berri asko eskaintzen zizkioten hiriari.

Horiatariko gehienak eskala handiko hiri-garapen proiektuak aurrera eramateko erabili dira¹⁵. Dena den, baten batean etxebizitzak eraikitzekeo tarterik egin da. Ha-

14. Etxe hutsak alokairuaren merkatuan barneratzeko ekimenak BIZIGUNE programaren bidez egin ahal izan dira. Emaitzei dagokienez, programa hau martxan jarri zenetik 2.000 etxebizitza pasatxo mobilizatu dira (EAEko, azken erroldako datuen arabera, 86.000 etxebizitza huts baino gehiago daude). Babestutako etxebizitzetara eraikuntza, berriz, kalatu handiagoko politika izan da; hain zuzen ere, azken gobernualdian 20.000 etxebizitza berri baino gehiagoren eraikuntza hasi da.

15. Bilboko kasuan, eskala handiko hiri-garapen proiektu deituen artean, ezagunena *Guggenheim Museoa* da dudarik gabe. Ondoren, *Euskalduna Jauregia*, lehengo Euskalduna ontziolaren tokian kokatua. Hortaz, Bilboko lurzoru marroiko erreserba horiek ez dira baliatu etxebizitzetara erabiltzeko.

la Abandoibarran¹⁶ nola Zorrotza eraberritzeko aurkeztu den proiektuan. Nolanahi ere, lurzoru marroietan garatutako proiektu hauek globalizazio neoliberalaren garaian aplikatutako hiri-politika berri bati erantzuten diote¹⁷, eta noski, baita testuinguru horietan eraikitako etxebizitza-garapenek ere. Ez dira, hain zuzen ere, Bilbao Metropolitarrako etxebizitza-beharrei erantzuteko edota etxebizitza-sistema orekatuago bat ahalbidetzeko egin, baizik eta bizi dugun globalizazio neoliberalaren garaiko hiri arteko konkurrentzia edo norgehiagokaren logikari eta eliteen lehen-tasunei erantzuteko egin dira batik bat.

Horrela, *brownfields* edo lurzoru marroi asko egon da eta dago oraindik ere Bilbo Handian, industria-birmoldaketaren ostean libratutako azaleretan. Baina, orain artean etxebizitzetarako erabilerak ez diren lehentasunak izan dira gehienbat halakoetan, eta bitartean, Bilbok handitzen segitu du bere periferian, eraikuntza berriaren eskutik. Hor gauzatu da, hain zuzen ere, etxebizitza-politika, babestutako etxebizitzen eta etxebizitza sozialen eraikuntza, esaterako, sortu berri den Miribila auzoan.

Baina gainera, lurzoru marroi hauek eskainitako azalera hiritarren etxebizitza-beharrak asetzeko ez erabiltzeaz gain, benetan gauzatu diren proiektuek, eta, oro har, hiri-politika berriek, *gentrifikazio*-prozesuak jarri dituzte martxan (Vicario eta Manuel, 2003). Gentrifikazio-prozesuak zona deprimituetan gertatutako errehabilitazio errresidentzialaren eskutik etortzen dira baina ez errehabilitazioaren ondorio isolatu moduan, baizik eta hiriaren berregituratze-prozesu zabalago baten ondorio gisa. Hiriko dimentsio espazial, ekonomiko eta sozialak nahasten dira beraz hemen.

Horren guztiaren inplikazioetako bat da gentrifikazio-prozesuak bizi dituzten auzoetan gertatutako giza taldeen mugimendua. Hau da, auzo deprimituan bizi ziren klase baxuak eta gizarte-egoera ahuleko taldeak bertatik desplazatuak izango dira, eta horien ordeztu klase altuagoko jendearen trasbasea egingo da. Prozesu hauen adierazgarri lokala, Bilboko kasuan, Bilbao la Vieja auzoan aurki dezakegu¹⁸.

2.3. Donostiako “Antondegia” auzunea, EA-ko garapen iraunkorraren eredu berria?

Donostiako Antondegia auzoa estatuko egitasmo aitzindarizat aurkeztu dute. Garapen iraunkorraren testuinguruan kokatuz teknologia eraginkor eta energia berriztagarrien aldeko apustua da, zalantzarik gabe, etorkizuneko auzo honen

16. Abandoibarreko kasuan, bizileku-erabilerarako tartetxo bat egin da (348.500 m²-tik 78.500 m²), baina betiere eliteei loturiko beharrak asetzera bideratua. Horrela, Bilboko hirigintzako zinegotzia den Julia Madrazoren esanetan, Abandoibarra, Bilboko etxebizitzaren ikuspuntutik izugarritzko porrota izan da (http://www.elcorreodigital.com/vizcaya/edicion/actualidad/especiales/elecciones/subportadas/diario_de_campana.html (05/01/25)).

Zorrotzako kasuan, berriz, tarte handiagoa egin nahi zaio etxebizitzari, eta batik bat, etxebizitza babestuari. Horretarako, Eusko Jaurlaritzak abiatu ditu bertako lurzorua erosteko izapideak.

17. Swyngedouw, Moulaert eta Rodríguez, 2002; Rodríguez, 2002; Rodríguez, Moulaert eta Swyngedouw, 2001.

18. Hain zuzen ere, baldintza txarretan zeuden eraikinak bota ostean, bertan bizi ziren familia asko Miribila auzora eraman dituzte, Bilbao la Viejatik gora, babestutako etxebizitzak eraikitzen ari diren auzune berri horretara alegia.

helburu nagusietako bat. Horrela, biztanleriaren ostatu-beharrak asetzea eta garapen iraunkorra txertatzea lortu nahi da aldi berean.

Donostiako Antondegi gunean (Martutene auzotik eta 27 poligonotik hurbil) 4.030 etxebizitza eraikiko dira, horietarik % 75ek nolabaiteko babesia izanik, eta energiaren autohornikuntzarako aitzindaria den sistema ezarriko da¹⁹. Izan ere, energetikoki jasangarria den Euskadiko lehenengo auzunea izango da berriki aurkeztutako hirigintza-egitasmo hau.

Egitasmo hau Energiaren Euskal Erakundea eta VISESAren gidaritzapean burutua izan da. Beronek, auzunean kontsumituko den energia guztia sortuko duen sistema zentralizatua izango du, energia elektrikoa, ur beroa eta berokuntza sortzeko. Horretarako iturri berriztagarriak erabiliko dira, eguzki-energia, eolikoa eta biomasa. Horrenbestez, Euskadiko energia-estrategia jarri nahi izan da martxan, energiaren euskal erakundearen ekimenez.

Orain artekoen aldean, egitasmo honek ondorengo berrikuntza dakar: energiaren sorkuntza zentralizatua izango dela, horretarako teknologia eraginkorrak erabiliz, sorkuntza partekatua eta energia berriztagarriak, esaterako. Horrenbestez, aurrerantzean etxebizitzaren diseinua eta energia-erabilera eta -sorkuntza lehenetsiko direla dirudi

Halaber, auzune berri hau soslaitzeko orduan aurkeztu ziren egitasmoen artean hiri-eredu trinkoena zuena gailendu zen, lurzoruaren erabilera intentsiboa faboratzeko eta bizilekuen dispersioa ekiditeko. Nolanahi ere, badirudi jasangarritasuna gehiago lotzen dela energiaren erabilerarekin lurzoruaren okupazioarekin baino. Eta ildo horretan dago, hain zuzen ere, energia-kontsumoa mugatzen duten egitasmo berritzaileetan jarritako arreta, etorkizuneko etxe berdeen proiektuan izan nahi den parte-hartzeak ere aditzaera ematen duenez.

Bitartean, halaber, Donostiako Antondegi auzunearen sustapenen bidetik 27.000 etxebizitza babestu berri eraikitzeko asmoa azaltzen da 2006-2009ko Etxebizitza Bideratzeko Planean, hain justu, 2002-2005ean azalduko baina % 67 (16.200 etxebizitza) gehiago eta 2000-2003an azalduko baina % 93 gehiago (14.000 etxebizitza). Hau da, gero eta gehiago eraikitzeko asmoa aitortzen da erakunde publikoetatik behin eta berriz.

3. Ondorioak

Garapen iraunkorra kontzeptu txit hedatua da inondik ere, eta esanahi zabala badu ere, ingurumen-dimentsioarekin identifikatzen da sarri askotan. Artikulu honetan garapen iraunkorraren eta etxebizitzaren arteko erlazioa kokatu eta aztertu da, eta horretarako, ingurumenaz besteko dimentsioek berebiziko garrantzia dutela onartzen bada ere, bere horretan kontzentratzea hautatu da.

Etxebizitza eta ingurumen-dimentsioaren gaian kokatzen hasteko, European gai honen inguruan bizirik dauden eztabaida nagusiak jaso dira lehenik eta behin. Horrela, etxebizitza, hiri-eredua eta ingurumena hartu dira aztergai. Hau da,

19. *Diario Vasco*, 2006ko ekainaren 2a, otsailaren 23a, etab.

ondorengo eztabaidagaiak aurkeztu dira luze-labur: etxebizitzaren diseinua eta energia-kontsumoaren beharrak; hiri-eredua, gizartea eta energia-kontsumoa, eta, hiri-eredua eta lur-kontsumoa.

Alabaina, etxebizitza eta ingurumenari loturiko eztabaidarik biziena lurzoruen erabilerari dagokiona da. Hain zuzen ere, aski hedatua baita lurzoru *berdeen* (*greenfields*) eta *marroien* (*brownfields*) arteko bereizketa, oraindik urbanizatu gabeko lurzoruen eta jada erabilera urbanoa edo hiritarra dutenen artekoa, alegia. Hala, hiri-garapen eredu desberdinak egon dira, baita lurzoruaren erabilerari buruzko ideia desberdinak ere.

Oro har, denbora askoan lurzoru berde berriak bereganatzea eta urbanizatzea izan da etxegintzako iturburu nagusia, aukera hori errazagoa eta merkeagoa izan baita kasu askotan. Azken hamarkadetan, berriz, lurzoruaren eskasiaren arazoaz jabeturik, hiri-garapen eredu hori birplanteatzeko beharra sortu da, nahiz eta horri kritika egin dionik ere baden, lurzoru berdeen eta marroien arteko nolabaiteko mitifikazioa sortu baita.

Eztabaidak eztabaida, eta gaiaren garrantzia hein batean kokatu ondoren, bigarren pausoa eman eta EAEko etxebizitza-politika eta planeamenduaren analisia egin da. Bertan, batetik, EAEko lurralde-antolaketaren bilakaerako ezau-garri nabarmenenak jorratu dira, baita lurralde-antolaketako tresnarik nagusienak definitu ere, hots: Lurraldeko Zatik Egitasmoak (LZE) eta Lurraldeko Arloko Planak (LAP). Eta bestetik, EAEko etxebizitza-politika aztertu da, batik bat babes ofizialeko etxebizitzaren eraikuntzan oinarritu den etxebizitza-politika, hain zuzen ere.

Nolanahi, txosten ofizialetan aitortzen denez, EAEko etxebizitza-politikan gero eta barneratuago dago garapen iraunkorraren markoa, eta gero eta gehiago gogoan hartuko den testuingurua da etorkizuneko etxebizitza-politika gauzatzean. Izan ere, gizarteko eta politikako gainerako esparruetan jazo den era bertsuan, etxebizitza-politikaren inguruan ere barneratu da nolabaiteko ingurumen-kontzientzia.

Aldi berean, ordea, etxebizitza-politika horren bidetik lur berrietan hirigintzako egitasmoek aurrera egingo dutela ere aurreikus daiteke, eta horrenbestez gaur egungo hirien hedapena eman, emango dela. Beraz, ikuspuntu horretatik ez litza-teke oso prozesu jasangarria abian duguna, funtsean, etxebizitza eta eraikin berrien eraikuntzan oinarritzen baita neurri handi batean oraindik ere. Horrela, datozen urteetan milaka etxe berri eraikitzeke asmoa azaldu dute Etxebizitza eta Gizarteko Gaietako Saitetik (27.000, hain zuzen ere, indarrean den Etxebizitza Planak dirauen hirurtekoan).

Are gehiago, hiri erdietatik gero eta urrunago dauden eraikuntza berriko auzoak egitean, bertan biziko den jendearen mugikortasun- eta komunikazio-kostuak handitu egingo dira. Bai garraio publikoaren sareak zabaldu behar direlako, baina batez ere, auto pribatuarekiko mendekotasunak eta haren erabilera hazkorrak areagotu egiten dutelako mugikortasunaren kostu energetikoa.

Horrek guztiak, gainera, ingurumenetik harago dauden ondorioak ere baditu, Bilboko kasurako analisisian azaldu den moduan. Hain zuzen ere, hirietako eta

bertako giza taldeen banaketan izandako mugimendu eta aldaketek eragindakoak. Horrela, Donostiako Martutene auzoan aurrera eramango den egitasmoaren eskutik ere, gisa horretako prozesuak martxan jarriko dira, pertsonen lekualdatzeak eta kontzentratzeak eraginda.

Hau da, batetik, jende asko hirigunetik auzo periferikoetara mugitzeak sorturiko fenomenoak gauzatuko da, bertatik eratorritako behar berri eta ondorioak sortuz. Eta bestetik, auzoan bertan existitzen zen oreka eraldatuko da eta, besteak beste, auzoaren biziberritzeak sortuko duen balio handitzea etorriko da, lehenago beste auzoetan gertatu den bezalatsu.

Dena dela, artikuluko honetako gai zentralera itzuliz, esan beharra dago inguru-menaren alorrean kontzientzia hazkorra dagoela gizarteko esparru gehienetan. Horrela, esaterako, lurraldeak txaletez nahiz sakabanatutako urbanizazioez betetzea ekidin egin behar dela. Hauxe, gaur egun era zabalean onarturiko oinarrietako bat da hain zuzen ere, eta horren lekuko da lurralde-antolaketako tresna nagusi diren Lurraldeko Zatikoko Egitasmoen diseinua.

Laburbilduz, ondoriozta genezake gure erakundeen esku hartzeko proposamenetan gero eta gehiago jasotzen direla etxebizitzaren diseinuari eta energia-beharrei buruzko kezkek eta lur-kontsumoaren inguruko kezkek. Batik bat, lehenengoari buruzkoak, eraikuntzan jasangarritasun-irizpideak barneratzeari lotuak eta energia-kontsumo murriztuari txertatuak.

Lurzoruaren kontsumoaren inguruko kezka, berriz, zeharka azaltzen da, plan orokorretan eraikitako hiriaren aprobetxamendua maximotzea proposatzen denean, alegia. Testuinguru horretan kokatu behar dira etxe hutsen mobilizazioaren inguruko ekimenak. Hain zuzen ere, askoren ustez, existitzen den hiriaren aprobetxamendua maximotzea eta eraikuntza berria (horrek dakarren hiri-lurren gehikuntzarekin) ahalik eta gehien arrazionalizatzea, jasangarritasunerako ezinbesteko baldintza baita.

Dena dela, printzipio hori nolabait ere kontrajarri egiten da gero praktikan orain arteko etxebizitza-politikaren muina izan den babestutako etxebizitzaren produkzioarekin. Hain zuzen ere, azken urteotako etxebizitza-eskaintza aztertzeke unean argi eta garbi ikusten da etxe berrien eraikuntzaren bidetik doala parte-hartze pribatu zein publikoen ardatz nagusia (orotara 66 mila etxebizitza berri hamar urtean), eta beraz, garapen iraunkorrek ere kontrajarrian.

Horixe bera geratzen da agerian Antondegi auzune berritzaile eta jasangarria aurkezteko orduan ere. Hortaz, energia gutxiago kontsumitzen duten etxe berrien eraikuntzan omen dautza jasangarritasun-eredu berriak. Parez pare, berriz, etxe hutsak mobilizatzeko egitasmoek eta jada eraikitako hirien aprobetxamenduaren harira egindako ekimenek ez omen dute emaitza zabalik eman oraindaino. Itxuraz, lurzoru berde eta berriak okupatzen segituko dugu, garapen iraunkor edo jasangaitzerako arrazoibide etengabeen.

Bibliografia

- Adams, D. eta Craig, W (2002): *Greenfields, brownfields & housing development*, Blackwell, Londres.
- Encinas, M. A. (1994): *Viviendas de Protección Oficial y Arrendamientos en el País Vasco (1982-1991)*, Ararteko, Vitoria-Gasteiz.
- Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2005): *EAEko hutsik dauden etxebizitzetako buruzko bi urtez behingo estatistika*, Eusko Jaurlaritza.
- , (zenbait urte): *Eskaintza inmobiliarioa*, Eusko Jaurlaritza.
- , (zenbait urte): *Etxebizitzaren behar eta eskariari buruzko estatistika*, Eusko Jaurlaritza.
- Eusko Jaurlaritza (2006): *EAEen Etxebizitzak egiteko eraikuntza iraunkorreko gida*, Vitoria-Gasteiz.
- Gallent, N. (2001): "Housing, homes and social sustainability", in A. Layard, S. Davoudi eta S. Batty (ed.), *Planning for a sustainable future*, Spon Press, Londres.
- Haughton, G. eta Colin, H. (1996): *Sustainable cities*, Jessica Kingsley, Londres, 17.
- Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Saila, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (2003): *Etxebizitzaren sustapen publikorako lurzorua antolatzekeo lurraldearen arloko plana - aurrerapena*, Eusko Jaurlaritza, Gasteiz
- Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saila (2001): *Euskal Autonomia Erkidego-ko Lurraldearen Antolamenduko Artezpideak*, Eusko Jaurlaritza, Vitoria-Gasteiz.
- Rodríguez, A., F. Moulaert eta E. Swyngedouw (2001): "Nuevas políticas urbanas para la revitalización de las ciudades en Europa", *Ciudad y territorio. Estudios territoriales*, XXXIII. bol., hirugarren aldia, **129**.
- Rodríguez, A. (2002): "Reinventar la ciudad: milagros y espejismos de la revitalización urbana en Bilbao", *Lan-harremanak*, **6**, 69-108.
- Swyngedouw, E., Moulaert, F. eta Rodríguez, A. (2002): "Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy", *Antipode*, **34:3**, 547-582.
- Vicario, L. eta Manuel Martínez, P. (2003): "Another 'Guggenheim effect'? The generation of a potentially gentrifiable neighbourhood in Bilbao", *Urban Studies*, 40. bol., **12**, 2.383-2.400.
- WCED (1987): *Our common future. The world Commission on Environment and Development*, Oxford University Press, Oxford and New York.

