

## SANTIAGO CIRUGEDA

### Hiri errezetak: etxebizitza asmatu beharra

*Etxebizitza eskuratzeko panorama atsekabegarria da biztanle asko eta askorentzat. Arazo horrek egilearengan eragina duenez gero, bere esperientzia-irtenbide pertsonalaren berri emango digu, aldordioak –aldi baterako bizilekuak diren espazioak-jartzeko udal ordenantzen birplanteamenduan oinarritua.*

Santi naiz, eta gaur egun Sevillan bizi naiz, Alameda auzoan. Hiru urte falta dira nire errentamendu-kontratua amaitzeko, eta dagoeneko zalantza handiak ditut nire etorkizunaren inguruan, auzoan espekulazioa latza baita, eta auzotarrek tokiz aldatu behar izaten baitute ezinbestean. Bi gauza gerta daitezke: alokairuaren prezioa izugarri goian jartzea edo etxea erosteko eskaintzea, prezio zentzugabeen betiere. Espainiar gazte gehienek kezka bera izango da, nik uste, eta baita etorkinena ere, hau da, laster batean, batzuek, etorkin izateari utziko dioten multzo horrena. Izan ere, etxebizitzaren kontuaren inguruan eskaintzen diguten panorama atsekabegarria da. Errepasa ditzagun datu batzuk, ongi ezagunak zaizkigun arren, ona baita gauzak gogoratzea: Espainian gaur egun 2,9 milioi etxebizitza huts daude. Azkenaldian, 540.000 etxebizitza eraiki dira urtean, hau da, Alemanian eta Frantzia batera baino gehiago, eta kopurua gorantz doa hala ere. Etxebizitzaren prezioak batez besteko soldata gordina baino 3 edo 4 aldiz gehiago igo dira. Hipotekak seikoiztu egin dira azken hamarraldian: soldaten %55 inguru hartzen dute, kopuru egokiena %30 izan arren. 2001ean, 20 eta 35 urte arteko gazteen artean emantzipatuak heren bat ziren; duela 25 urte, berriz, emantzipatuak erdia ziren.

Alokairurako eskaintzak oso-oso gutxi dira, etxebizitza-parkearen %9 besterik ez dago alokairuan. 1993an eraikitako Babes Ofizialeko Etxebizitzak %25 baziren, gaur egun, %7 besterik ez dira. Espainiako BPGren hazkundearen %26,4 eraikuntza-sektoreak eragindakoa da.

Etxebizitzaren eta hiri mailako beste arazo batzuen inguruko kezka duela urte askotatik dator. 1997an, dagoeneko esperientzia egin nintzen eraikinak aldordioak erabiliz handitzen; bizileku-esperientzia zoragarria inolaz ere, aldordioak jartzeko udal ordenantzen birplanteamenduen emaitza. Estrategia horri mass-meditan eman nion zabalkundea, edozein hiritarrek erabiltzeko moduko hiri errezeta gisa, hazkunde espontaneoak sorrarazteko modu sinplea baitzen, planteamendu ofizialek at.

Sevillako hirigunean garatutako proiektu honekin batera, lanean ari nintzen jadanik nire gurasoen etxeari “konektatutako” etxebizitza batean, Sevillako etxebizitza-bloke bateko seigarren bizitzan. Proposamena sinplea zen: bost Bizitzatako etxe bat eraikitzea Etxebizitza-blokearen barnean. Proiektu honen helburua Jabetza Horizontalaren Legeak eta Kode Zibilak eratu eta araututako eraikuntza- eta lege-egitura bat bilatu eta, bertan, higiezinaren jabeen espazioak konektatzea zen. Ikerlan bat zen, aipatu legeak ezarritako erregimenaren pean izan litezkeen erabilera eta garapen aukeren inguruan; eta, azkeneko xedetzat, eraikinen gorputza modu ikusezinean zeharkatzen zuen espazio habitagarria eraikitzea zuen. Aldameneko etxebizitzaren jabeek, egindako errentamendu-kontratu partzialen bidez, niri lagatzen zidaten gela edo gela-zati batzuk (m<sup>2</sup>) erabiltzen. Ateak akasgabekei zarpeatu eta pintatutako trenkada batzuk eraikiz itxi ziren, lehengo maizterrentzat erabat desager zitezkeen. Eraikineko barne-patioetan zirkulazio-konduktuak instalatuta (izan ere, patio horiek espazio komunitarioak zeuden jasota planoan), gelak konektatu nituen leihotatik barrena, eta horrenbestez, espazio-konfigurazio antzeko bat sortuz joan zen, prozesuan sartutako bizilagunek egindako errentamendu-aukeren arabera.

Sortutako etxebizitza gauza aldagarria eta progresiboa zen, eta bere neurri eta bilakaera biztanleekin nituen harreman pertsonal eta juridikoen mende zegoen. Bizilagunak hauek ziren:

4. A JAIME + MERCEDES + (Mercedes, Jaime, Caro)
5. B M<sup>a</sup> EUGENIA + (Salvador, M<sup>a</sup> Eugenia, Fran)
6. A LOLA + (Maria, Carlos)
7. B XXX (Lekukoak babesteko sistema)

Azkenean, eta akordio guztiak, eta euskarri juridiko eta legala ongi bideratu, kontrata izenpetu eta egiturak prestatu ostean, Pepe adiskideari protesi bat eraikitzea bideratu nituen ahaleginak. Pepek nik baino askoz behar handiagoa zuen; kapsula habitagarri bat izango zen, eraikin zahar bateko teilatu-lauean. Oraingoan, biok onartu genuen, hasieratik bertatik, proiektua legez kanpo egotea. Izan ere, alde zaharreko higiezin bat legez kanpo handituko zen. Ideiaren eta proiektuaren sustatzaile izaki, libre, ordea, lege

erantzukizun orotatik, horrelako guzti-guztiak higiezinaren jabeari baitzegozkion Arkitektoen Elkargo Ofizialak bisatutako proiekturik eta lanak burutzeko inolako lizentziarik ez zegoenez gero, mass-meditan azaldu genituen ni eta jabea higiezin-jabetzaren garapen hori gure gainean hartzera bultzatzen gintuzten arrazoiak. Ezen eraikinen bilakaera betidanik berez bezala garatu da hiriguneetan, hirigunerik dagoenetik, alegia, baina gaur egun legez kanpo dago, espekulazio kontuak tarteko, zalantzarik gabe. Eta bada, izan ere, ondare-batzorde bat, herri administrazioak ordaindua gainera, etengabe zaintzen dituen fatxaden kolorea eta formatua; zergatik ez ote dago, orduan, hazkunde hauen garapen ez-espekulatiboa aztertzeo pertsona talderik? Nire adiskide Peperi legezketasuna eskainiko baliote, hau da, lortutako metro kopuruaren bidez espekulaziorik ez eragiteko konpromisoaren truke eta hainbat urte igaro arte higiezin ez saltzeko ez botatzeko hitzarmena sinatzearen truke, zalantza izpirik ez luke izango proposamena onartzeko. Hirigintzako gerentziak erabiltzen dituen kontrol sistemak ezagutzen genituenez gero, software bidez azertzen diren airetiko argazkiak, alegia, zuntz-zementuzko uhin-panelen bidez estali behar izan genuen etxebizitza, ikuztegi edo lantokietarako erabili ohi diren horiez, alegia. Izan ere, panel horiek, ikusten badira ere, ez dituzte kontuan hartzen, ezin zuten inolaz ere non zegoen aurkitu. Autoeraikuntza lanak urtebete inguru hartu zigun, eta gogora ekarri zigun, halaber, zein zoragarria den norik bere etxe-ingurua asmatu ahal izatea. Oraindik ere zutik dirau.

Norberaren etxe-ingurua aldatzeko gaitasun haiek zeharo liluratuta nindutela, nire ikerlana oso bestelako bi egoera urbanotan txandakatzen jarraitu nuen: hirigunean (ondare babestukoan) eta hiri “modernoan”. Bigarren egoera horren barnean, jabekidetzan den eraikin baten barnean etxebizitza bat bereiztera eta errekonozitzera bideratu da prozesua. Halaz, jabekidetzaren erregimenaren barnean etxebizitza-estatutu mota berri batean oinarritutako proposamenak agertu dira, fatxada eta estalkiak indibidualizatzea ahalbidetzen dutenak. Bai oin berriko eraikinetan bai eraikin finkatuetan izan, eta estatutu horiek hasiera batetik onartuz edota jabekideek berek aldatuz, aukera sortzen da jabe batek bere fatxada aldatu eta estalkian dagokion zati proportzionala bere interesen arabera erabiltzeko (zirkulaziorako espazio komunak izan ezik), hirigintzako plan orokorrak eta beronen eraikuntza-arauek ahalbidetzen duten arau-esparruaren barnean, betiere.

Irudiek eskainitako diseinuaz haratago, orain artean sekula jasotako aukera bat zabaltzen da kode zibilaren barnean.

Fatxada eta estalkia elementu pribatibo gisa: eraikin bateko hainbat elementu bertako etxebizitza guztietako jabeen artean partekatu behar diren eraginez, jabekidetzaren eskubidea jabetza horizontalaren erregimenaren bidez arautzen da. Eraikin finkatu edo proiektatu bakoitzak dituen espazio komunetako azaleratik at, kode zibilak “komuntzat” hartu izan dituen elementuak “pribatibotzat” definitzen ditugu, fatxadak eta estalkiak esaterako.

Horretarako arau-berrikuspen bat egin dugu, eta batik bat, oinarritu egin gara jabetza-estatutu berri hauek dituen sustapen berri bat erostea erabaki duten partikularren borondate komunean edo, jadanik eraikin finkatua izanik, estatutu zaharrak hemen proposatzen direnekin aldatzea aho batez erabakitzen dutenengan.

Arauketarako xedapenak honakoak dira:

- K.Z. 396. art. 8/1999 Legeko erredakzioa (xedapen gehigarri bakarra).
- . 49/1960 Legea, Jabetza Horizontalari buruzkoa, 2/1988, 3/1990, 10/1992 eta 8/1999 Legeek aldatua.
- JHL, 8.4 eta 5, 107 eta 11. artikulak.

Trikimailu horren bidez, bere higiezin-jabetza aldatzeko eskubidea da erabiltzaileari (biztanleari) eskaintzen zaiona, arkitektoaren diseinu finalistatik urrunago helduz, bai eraikin zeharo zuri bat denean, bai kolorez pixelatua eta faltsuki berezia, holandarren gustura.

Eraikin-multzoaren beharrezko “ikusizko harmonia” alegatzen duten hirigintzako arautegi eta ordenantzek ezarritako objektzioen aurrean, gogorazi nahi nizueke gure izate fisikoa ere alegiazko kolektibo baten zatia dela, eta norberak erabaki moduan mozorrotuz adieraz daitekeela izate hori, bai tatuajeak eginez, gorputza zulatuz, orrazkeraren bidez etab.

Bi proiektuk ematen diote erantzuna estrategia bikoitzari: Lehendik dagoen eraikin baten aldaketa, eta Oin berriko etxebizitza proiektua (12 duplex+12 tunel+12 babesleku).

Gaur egun, nire logelatik hari elektriko bat ateratzen da, 2,5 mm-ko sekzio nominala du, eta butilomahuka batez instalita dago. Joaquín Costa kalea alderik alde zeharkatzen du, Barco kalerantz hartu eta kale horretan bertan 9 zenbakian dagoen orubera heltzen da. Hariaren amaieran, nire etxe higigarriari zerbitzua ematen dion babes-kutxa bat.

Izan ere, urtero, proiektu bat egiten dut, hiri kontrolaren egituretatik noizean behingo emantzipazio pertsonalean lagundu diezadan. Horrenbestez, joandako 2002ko irailaren 1ean, Sevillako Barco kaleko 9ko orubearen errentamendu-kontratua indarrean sartzen zen egunean, instalatuta geratu zen estudio-etxe desmontagarria, gutxienez 4 hilabete eta gehienez urtebeteko eperako, horrelaxe hitzartu baitzen.

Erabiltzen ez diren orubeak lege-tresnen bidez birziklatzeak, aldi baterako kokapen desberdinez gozatu nahi duten guztiei aukera emango die okupazio-egitura habitagarri aldakorak erabiltzeko, horrelako baten sorrerak berekin dakarren guztiarekin; izan ere, kasuan-kasuan etxekotu beharko dira des-habitat hauek.

Gainera, hiri infiltrazio ez-iraunkor hauek harri-kartoizko ondareari egindako burla gisa erakusten dira, hark ezin baitu ezer egin fatxada preziosistei buruzko ordenantzek arautu gabeko objektu-arkitektura horien aurrean. Legalitatearen muga-mugan dagoen jarrera bat, bidegabeko erabilera intelektual edo egoeraren alderantzte bat, hirigintzako planteamenduak harri-kartoizko ondareztat proposatzen duenetik edo hiri zaharrak gero eta gehiago ematen duen horretatik, hots, parke tematiko habitagarritik, emantzipatzen baita.

Etxe desmontagarriaren prototipoa bere itxuraketa posibleetan erabiliz, hiri zaharreko hainbat orube okupatuko dira, gehienez bi urterako hartuz egonleku bakoitza, denborazko momifikatzera jotzen duen hiri bilbe batean bizi izateko modu nomada bat lortuz horrenbestez. Orubetik hurbileko partikular bati egindako hartune elektrikorako kontratu bat eta funtzionamendu kimikoa duten higie-kapsula eramangarri batzuk, estalkiaz baliatuz euri-ura jasotzearekin batera, hirian han-hemenka ibiltze hau erosoago eta habitagarriago egiten laguntzen duten aukerak dira. Kode Zibileko 334.etik 337.erako artikuluek esaten digute zer hartu behar dugun ondasun higigarritzat edo higiezintzat. Gure modulua “alde batetik bestera mugi daitekeenez, lotuta dagoen gauza higiezinari kalterik eragin gabe” (K.Z.-ko 335. artikulua), lege-testu bereko aurreko artikulua zehazten duenean ere sartzen ez denez, ez baitago orubeari “finko lotuta, bertatik bereizteko modurik gabe non eta materia edo objektua hautsiz edo hondatu ez den” (K.Z.-ko 334.3 artikulua), eta modu iraunkorrean edota finkaren zati izateko xedez ere ez dagoenez loturik, gure ustez argi eta garbi dago ondasun higigarria dela gurea.

Tokien merkatu-jabetza eskuratu beharrean toki horiek erabiltzeko helburuaren ildotik jarraiki, kostu txikiko bizimodu-aukerak proposatzen segitzen dut, “aldi baterako bizilekuak” alegia; gazteen emantzipaziorako eta bazterketa ekonomikoa pairatzen duten gizarte-talde zenbait hartzeko irtenbide arrazoizkoak dira eta. Etxebizitzaren egungo arazorako irtenbideei buruzko eztabaida zabaltzeari instituzioek emandako ezetza ikusirik, proiektu hauek arte-foretan erakusten ditut egun. Ildo horretatik, urrian Madrilen aurkeztuko dut Lavapiés auzoko orube bat hartuko duen eraikin desmontagarrietako bat, eta espero dut orube hori eztabaida urbanoaren erdigune bihurtuko dela, auzoko gazteen eta kultur plataformaren baten laguntzaz.

Proposamen hauek aurrera ateratzeko ahaleginak berak dagoeneko erakusten du jarduera alegal horien garapenak bultzada askatzaile batzuk deskribatzen dituela, eta hauek, halaz, hiri bizitzaren egitura antolatzaile eta mugatzaileetatiko denborazko emantzipazio bat eragiten dutela. Maila guztietan patetikoki egokiturik dagoen gizarteko giza taldeen alienazio orokorra instante batean suntsitzen da, horrelako ekintzak modu subertsiboaz burutzen dituzten horien ahaleginaz, ezen egitura homologatzaile eta kontrolatzaileetan aldaketak eragitetik haratago helduz, parodia kritiko bat eskaintzen baitigute, egitura horiexek errealitate konplexua mugatzeko duten ezintasunaren isla garbia.

Santiago Cirugeda arkitektoa da, eta duela bederatzi urtetatik hona subertsio proiektuak garatzen ditu hiri errealitatearen hainbat esparrutan.