



# IRUÑEKO ALDE ZAHARRA

## TURISMO MASIBOAREN ATZAPARRETATIK IHESI

Nor ez da turista gure Mendebaldeko gizartean? Gutxi batzuk. Nork ez ditu bisitatu nahi urruneko edo gertuko lekuak? Gutxik. Gero eta gehiago mugitzen gara, horra turismo masiboaren oinarria. Baina jakitun gara eta gero eta kontzientzia handiagoa dago turismo molde honen arazoaz. Iruñeko kasua aztertuko dugu hemen, arazoa larritzen ari da Alde Zaharrean eta bizilagunek eskatzen dute auzoa ostatu turistikoentzako eremu saturatua izendatzea.

**Xabier Letona**

@xletona

ARGAZKIAK: DANI BLANCO

Hamarkadatan herrialdetako harribitxi izatetik, gero era eraso handiagoren jomuga bilakatu dira hainbat herri, hiri edota natur gunee. Kazetari hau iazko Aste Santuan Veneziaiko San Marco plazara sartu zenean, haren edertasuna dastatu aurretik bertako bizilagunetz errukitu zen, ez baita makala eguneroko masifikazio horren epizentroan bizitzea. “Bizilagunak? –erantzun dizu lagunak ikusitakoa kontatu diozunean– hor ez dago bizilagunik, etxe guztiak turistentzat dira”.

Munduan zehar gero eta hedatuago den fenomeno da turismo masiboa eta dardara ematen du Iruñeko Gazteluko Plazak berdin buka dezakeela irudikatze hutsak. Hiri Buruzagi zaharra ere bai? Bada bai, badira zantzuak Iruñean ere zabaltzen ari den fenomeno dela turismo masiboarena, batez ere Alde Zaharrean pilatzen ari diren datuengatik. Bereziki Estafeta, San Nikolas eta Mercaderes kaleak dira arrisku handiena bizi dutenak.

Egia edo esajerazioa? Nondik ikusten den, beti bezala. Iruñeko Alde Zaharrean alokairuan bizitzeko etxe bila ari den gazte edo etorkinarentzat Pernandoren egia; eta bere pisuari etekina atera nahi dion herritar edo turismo munduko en-

presariarentzat, hazkundera eta garapena oztopatu nahi duten “betiko horien” marmarrak. Azken finean, etxebizitza turistikoaren elkarrekin dioten gisan, haiek hainbatetan galbidean diren espazioak biziberritzera datoz, besteak beste.

### Datu oso kezagarriak

Bartzelona, Venezia, Palma, Ibiza, Berlin, Donostia... horiek bai, baina Iruñea? Gaiaz ezezagutza handia dago oraindik herritarren artean eta, beraz, ezagutza gutxi=azkura gutxi ekuazioa da indarrean. Datuak, ordea, zorrotzak dira eta hoska datoz. Iruñeko Udalak 2017an etxebizitza eta ostatu turistikoari buruzko ikerketa egin zuen Meridiano Zero aholkularitzaren eskutik. Urte berean, eta hau ere Udalak aginduta, *Efecto Airbnb Iruñea* ikerketa egin zuen Monterak 34 enpresak. 2017an Nafarroako Gobernuak ere egin zituen bere ikerketak. Datuak pilatzen ari dira, beraz, eta batzuk oso kezagarriak dira, ez Iruñea osoarentzat, baina bai Alde Zaharrearentzat. Hemen batzuk.

Bat, Donostian urtean 1.200.000 pertsonak pasatzen badute gaua turista gisa bertako etxebizitza edo ostatu guretan, Iruñean kopuru hori erdia da, 600.000 pertsona. Bi, lo egiteko plaza horietatik guztietatik %42 Iruñeko Alde Zaharrean da, %15 Zabalgunean eta beste %43 gainerako auzoen artean banatzen da. Hiru, Alde Zaharrean 1.000 biztanleko 165,6 plaza turistiko daude eta bigarren auzoa Ermitagaña-Mendebalde da, 1.000 blko/90,8 plazarekin; Txantrean, adibidez, 1.000 blko/6,9 plaza daude eta Donibanen 1.000 blko/0,6 plaza. Jakina, konparatzen badugu Bartzelonako Auzo Gotikoarekin gutxi da, han 1.000 blko/530 plaza turistiko daude. Baina Bartzelona turismo masibo eta kaltegarriaren paradigmatikoa da munduan. Iritsi behar ez den eredu.

### Diruz ahulenak badoaz auzotik

Datu oso kezagarriak dira baina ez Iruñerako, batez ere Alde Zaharrerako, lehendik ere esparru zigortua, hiri handietako beste zentro historiko asko bezala, gero eta gehiago ostalaritza eta turismoaren parke tematiko bihurtzeko arriskuan. Alde Zaharrean plaza turistiko bat dago 5,4 biztanleko, eta Iruñean plaza bat 38 biztanleko; hau da, Alde Zaharrak jasaten duen presioa zazpi aldiz handiagoa da.

Alde Zaharreko datuak hirian zehar banatuko balira, oso bestelako kontua litzateke; akaso hor egon daiteke irtenbidearen zirrikitueta bat, Iruñea hiri txikia da eta toki urrunenetik ere ordu erdian oinez zentroan zaude eta 10-15 minutuan autobusez. Horrek ez luke auzoa eta turismoaren arteko arazoa konponduko, baina etxebizitzaren prezioaren arazoa arinduko luke bederen.

Baina turismo masiboak harrisi zaharrak ditu maite, kalexka estuak, etxe oker eta antzinako plaza baztertu eta txikiak. Eta agintariek ere horiek biziberritzen dituzte, turisten bazkaleku eta diruaren babesleku. 2006ko krisiaren ondoren, higiezinaren esparrutik ihes egin eta turismoan babestu da diruaren zati bat. Ondorioa, alokairuko etxebizitza gero eta garestiago da.

Ondorioak ez dira txantxetakoak, bereziki ahalmen ekonomiko txikiena dutenentzat, gazteak eta etorkinak. Iruñeko Udalaren Soziologia Sailak Iruñeko eta Alde Zaharreko datu orokorrak aztertu ditu hainbat alorretan eta ondorioak latzak dira auzoarentzat: 2006tik 2018ra, Iruñean biztanleria %3,9 igo da, Alde Zaharrean %10,9 jaitsi; Iruñean 5 urtetik beherako haurren kopurua %11 jaitsi da, Alde Zaharrean %34,8; eta hirian, etorkinen populazioa %12 igo den bitartean, Alde Zaharrean %44,5 jaitsi da. Ondoko orrialdean diren koadroan ikus daitezke kopuru hauek modu argiagoan.

### Airbnb kontrolatu beharra

Hainbat arrazoi izan daitezke auzo batentzat larria den galera horretan, baina bi bederen argiak dira: bat, ostalaritzaren presio handia eta hainbat gunetan honek auzokideekin sortzen dituen arazoak; eta bi, eta seguruenik faktore garrantzitsuena, etxebizitzaren salneurriaren garestitzea, turismoaren handitzearen eraginez. Erantzule argienetako bat Airbnb da. Ez da bakarria, baina bai gehien ikusten dena, kaltegarrietakoa eta mugatu ezean eten gabeko hazkundean jarraritzen duena, triskantzak ezker-eskuin barreiatuz.

Beste hiri batzuetan arazoa askoz larriagoa da. Beatriz Corredor Espainiako Gobernuako Etxebizitza ministro ohiak (PSOE) duela gutxi Madrilen egindako mahai-inguruan azaltzen zuenez (*El Diario*, 2018-4-19), herritarrek dagoeneko ezin dituzte garai bateko hipotekak eskatu, prekarietateak ez dielako uzten.



*Turistak Iruñeko Udal plazan dagoen turismo bulegoaren aurrean.*

Orduan, milaka pertsonak alokairura jo du eta Estatuan alokairuzko etxeen merkaturia urria denez, prezioek gora egin dute. Iruñean egoera horietara ez iristea da kontua, eta aldeaz aurretik neurriak hartzea, oraindik denbora dagoenean.

Baina Airbnb-k mundu osoan dakar etxeen garestitzea eta honek diru gutxien dutenak kanporatzen ditu alokairuetatik. Paris, Amsterdam edo Berlinen, beste askoren artean, mugatzen ari dira jada Airbnb-ren jarduerak. Herrialde Katalanetan, esaterako, Balear Uharteetako Palma hiriburuko Udala Gobernuak (PSOE, Més eta Podem) hartu berri du neurri zorrotzena: datorren uztailetik aurrera pisu turistiko gehiago jartzea debekatu du. Lehendik ere bazituzten beste neurri ugari, adibidez, ezinezkoa zen eraikin batean pisu turistikorik izatea auzokideen komunitatea aurka agertuz gero.

Alokairuaren salneurria igotzeaz gain, Airbnb-k gogotik kolpatu du ohiko ostatu sektorea, bereziki hotelak, eta hauek ere presio egiten ari dira haren jarduerak muga dadin. 2017an Iruñean egindako *Efecto Airbnb* azterketaren arabera, Iruñean 738 etxebizitza iragartzen ziren Airbnb-n (%43 etxebizitza osoak, %51 gela pribatuak eta %6 gela partekatuek) eta horietako %33 Alde Zaharrean; plazei dagokienez, Iruñeko plaza guztien %42 dago Alde Zaharrean.

### Hazkunde handia, eta legez kanpo

Orain arte aipatutakoez gain, legez kanpoko etxeak edo beltzean aritzen direnak daude. Meridiano Zero aholkularitzak egindako azterketaren arabera,

149 pisu turistiko legezkoak dira, eta hauetan 939 plaza eskaintzen dira, baina 227 beltzean aritzen ziren, 790 plaza eskainiz. Alde Zaharrean Bizi elkartearen arabera, gainera, datu hauek txiki geratzen dira eta ziur dira gehiago ere badirela; ez da haien ustea bakarrik, hiri handietako joera da azterketa zorrotzak egin ondoren beti agertzen direla etxebizitza gehiago beltzean. Iruñeko Udala arazo horri aurre egiteko etxebizitzaren errolda egingo du eta horrekin uste dute argi geratuko dela etxebizitza bakoitza zertarako erabiltzen den.

Datu hauek eta beste askok aspaldi piztu dute alarma gorria Alde Zaharrean Bizi edo Bizitzeko Alde Zaharra elkarreentzat eta gogor ari dira lanean gaia-aren bueltan, bizilagunak eta Udala arazoak kontzientziatuz. Maiatzean bertan, Europa mailan turismo masiboa pairatzen duten hirien SET elkarteak sortu da eta Euskal Herriko ere hor daude Donostia eta Iruñeko herri mugimenduak.

Denak du bere eragina egun auzoan bizitzen ari den hausnarketa prozesuan, baina Patri Perales EH Bilduko Iruñeko Udaleko zinegotziarentzat, datu batak marra gorri guztiak gaintu zituen eta zerbait egin beharrezko kontzientzia areagotu: "2017ko uztailetik aurrera etxebizitza turistikoaren hazkundea %50ekoa izan zen, 99 etxebizitzatik 149ra". Beraz, bere esanetan, saihestu beharra dago lehen tabernekin izandako gehiegikeria orain etxebizitzekin gertatzea.

### Eta zer egingo da?

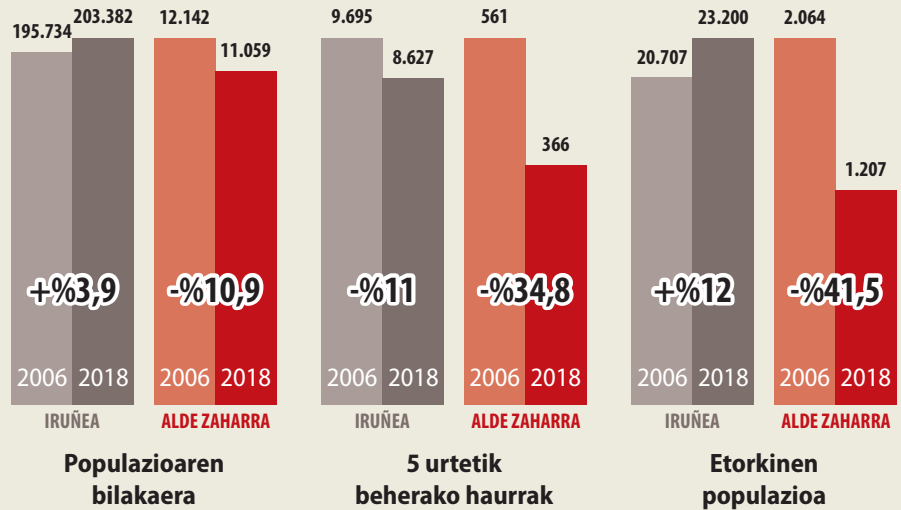
Peralesen esanetan, 2015ean Udalera iritsi zirenean argi zuten zerbait egin behar zela turismo masiboa uxatu eta turismo jasagarria jorratzeko, eta horren fruitu izan zen Turismoaren Plan Estrategikoa Iruñean, 2017-2019. Orain, halaber, batetik Iruñeko Plan Orokorra eta, bestetik, Alde Zaharra babesteko eta erreformatzeko plan berezia (PEPRI, gaztelaniazko sigletan) aztertzen ari da Udal Gobernuak, eta aldaketak izango dira ostatu turistikoa. Prozesu bat dago zabalik Udaltetik, besteak beste bizilagunekin eta ostatu sektorearekin hitz egiteko. Sanferminen aurretik bideratu nahi zuten gaia, baina ez dirudi iritsiko direnik eta seguruenik irailera arte atzeratuko da Udal Gobernuaren erabakia.

Apirilaren 13an kazetari hau auzokideek egindako batzarrera hurbildu zen Plazara gunean, Alde Zaharreko Kale Nagusian iaz zabaldu zen zentro komunitarioan. Udal ordezkariekin bilera zuten ondorengo egunetan eta erabaki behar zuten zein jarrera eraman. 75 bat herritar bildu ziren batzarrean, haien artean hainbat elkartetako ordezkari. Gaia sakon eztabaidatu ondoren, bizilagunek argi zutela ikusi zen: udal arautan egingo diren aldaketetan, Alde Zaharra ostatu turistikoz eremu saturatutzat jotzea eskatuko diote Udalari.

Beste neurri batzuk ere ari dira aztertzen Udalean. Batetik, Iruñea osoan pisu turistikoa lehenengo solairuan soilik egon daitezke, salbu eta Alde Zaharrean, non orain arte edozein pisutan egon daitezkeen. Bere garaian UPNk Alde Zaharra salbuetsi zuen berau "biziberritzen laguntzeko". Orain udalak eskatuko du arau orokor hori indarrean jar dadila Alde Zaharrean ere. Eraikineko beste solairuren batean etxebizitza turistikorik bada, lehenengoan ez jartzea ere eskatzen dute bizilagunek; Patri Peralesek dioskunez, berari eskaera logikoa iruditzen zaio.

Beste neurri batzuk ostatuaren esparrukoak dira, hotelen eremukoak esaterako. Ostatu eraikin berri bat eraikitzeak gutxieneko distantzia bat egon behar du jadanik badiren beste hotelekiko. Nola kalkulatu da distantzia hori? Dagoen hotel edo ostatuaren fatxada nagusiaren altura bider sei metro. Hau da, 7 metroko fatxada duen eraikin batek, adibidez, ezingo du beste ostatu eraikinik izan 42 metro baino gertuago.

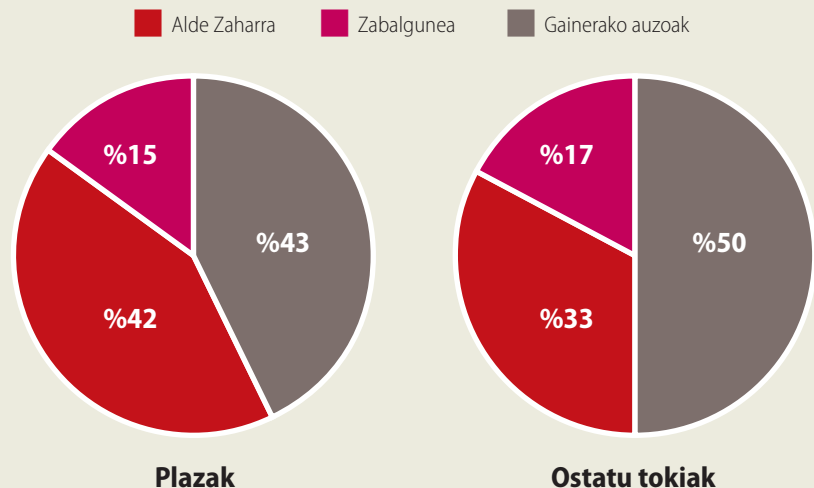
## IRUÑEKO ALDE ZAHARREAN NOLA GOGORTU DIREN BIZI BALDINTZAK



**Oharra:** Iruñeko Alde Zaharra eta hiriarren datu orokorren arteko konparaketa da, argi ikusten dira bi-hiru gauza: Alde Zaharrean biztanleriak Iruñean baino bizi baldintza gogorragoak ditu eta, ondorioz, beste auzo batzuetara alde egiten du. Berezi gazteak eta etorkinak dira kolpatuenak, ume gehien izaten dituzten sektoreak, alokairuan gehien bizi direnak eta ekonomikoki ahulenak.

**Iturria:** Iruñeko Udalaren Soziologia Departamentua.

## OSTATU TOKIAK IRUÑEAN



**Iturria:** "Efecto Airbnb Pamplona-Iruñea" ikerketa, Montera34.

## OSTATU ETA ETXEBIZITZA TURISTIKOAK IRUÑEAN, AUZOKA BANATUTA

AUZOA	Legezko ostatuak guztira	Araudipeko plazak	Bizilagunak guztira	1.000 biztanleko/plaza arautuak	1.000 biztanleko plaza arautuak + legez kanpokoak
Azpilagaña	0	0	7.535	0	0,7
Buztintxuri	2	8	8.707	0,9	1,3
Alde Zaharra	105	1.708	10.314	165,6	173,5
Txantrea	5	135	19.649	6,9	7,0
Zabalgunea	25	442	23.495	18,8	20,30
Ermitagaiña-Mendebaldea	55	1.544	17.013	90,8	92,1
Etxebakoitz	7	105	5.154	20,4	21
Iturrama	10	442	22.958	19,3	19,9
Mendillorri	1	2	11.621	0,2	0,6
Arrosadia	6	50	16.317	3,1	3,7
Arrotxapea	3	71	25.415	2,8	3,6
Sanduzelai	1	4	11.564	0,3	1,5
Donibane	1	4	20.115	0,2	0,8
<b>GUZTIRA</b>	<b>221</b>	<b>4.515</b>	<b>199.857</b>	<b>22,6</b>	<b>23,7</b>

Iturria: "Pamplona 2017. Análisis Urbano de la relación entre alojamientos turísticos y residentes". Meridiano Zero.

### Unzu kolokan

Neurri hau aurrera aterako balitz ezingo litzateke hotelik egin Mercaderes kaleko Unzu saltoki ohiaren eraikinean. Dagoeneko bada horretarako proiektu bat eta hautsak harrotu ditu auzoan, gauzatze-kotan orain dagoen desoreka larria biziki areagotuko lukeelako. Proiektu honen arabera, Iruñeko hirugarren hotelik handiena –Iruñea Park eta Tres Reyes hotelak dira lehenak– eraikiko litzateke bertan, 277 ohe, luxuzko hamar apartamentu eta erlaxatze gunea eskainiz. Bada, distantzia neurri hauek onartuko balira, ezingo litzateke proiektu hau aurrera eraman, Udal plazan Pompaolo Hotela dagoelako eta La Perla Hotela Txapitela kalearen eta Gazteluko Plaza-aren arteko izkinan.

Patri Peralesen ustez Alde Zaharra saturatua dago, bereziki kale batzuk, esaterako Estafeta eta San Nicolas. "Baina, jakina, non da eremu saturatuaren muga?". Eztabaida handia aurreikusten da Udalean gai honekin, eta baita Gobernu Taldean ere. Esparru sozial eta politiko askotako herritarrek dituzte pisu turistikoak, edo alokatzen dituzte sanferminetan, eta ika-mika handia da gaiaz. Diru iturria da jende askorentzat, eta aldi berean, horrek eragin kaltega-

ria du beste askorengan, bereziki ahautenengan. Zer egin?

### Udal Gobernuaren zalantzak

Udal Gobernuak EH Bildu, Aranzadi eta Izquierda-Ezkerra ostalaritzako erai-kin eta etxebizitza berriei traba asko jartzearen aldekoak bide dira, baina ez dago batere argi Alde Zaharra eremu saturatutzat izendatzeko ausardia izango duten. Horrez gain, zalantzarik handienak Geroa Bai koalizioan bide dira, eta ez dirudi orain arteko datu andana nahikoa zaionik Alde Zaharra espazio saturatutzat jotzeko. Hala ere, egunotan ari dira aztertzen gaia Geroa Baiko udal taldean, eta aukera guztiak zabalik daude.

Bitartean, Andrea eta bere lagun gazteak pisu bila jarraitzen dute Alde Zaharrean: "Ezinezkoa da, gero eta garestiago daude". Batzuek amore eman dute eta, azken urteetan horren ohikoa bihurtu den gisan, Arrotxapeara jo dute: pisu merkeagoak dituzte eta auzoan zerbitzu hobekoak. Inaki ere pisu bila dabil eta argi dio: "Saiatu nahi baduzu, baina azken asteetan txikitu ditut begiak idealista.com-en eta ez duzu topatuko 65 m<sup>2</sup>-ko etxerik hileko 650-700 eurotik behera". ■

### Iruñea:

**600.000 pertsonak pasatzen du gaua urtean.**

#### Donostia:

**1.200.000 pertsonak gaua pasatzen du urtean**

### Alde Zaharra:

**plaza turistiko bat 5,4 biztanleko**

#### Iruñea:

**plaza turistiko bat 38 biztanleko**

### 2017. urtean

**149 pisu turistiko legezkoak ziren; 227 legez kanpokoak**