

ERAIKINEN IKUSKARITZA TEKNIKOA (EIT) ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA

BASAURIKO UDALA



ERAIKINEN IKUSKARITZA TEKNIKOA (EIT)
ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA

AURKIBIDEA

ZIOEN AZALPENA

TITULU BAKARRA. Eraikinen Ikuskaritza Teknikoa

1. artikulua: Ordenantzaren xedea
2. artikulua: Eraikinen Ikuskaritza Teknikoa
3. artikulua: Betebeharpekoak
4. artikulua: Ikuskaritzapeko etxe eta eraikinak
5. artikulua: Ikuskaritza egiteko gaitasuna
6. artikulua: Eraikinen Erregistroa eta EIT Errolda
7. artikulua: Eraikinen Ikuskaritza Teknikoen edukia
8. artikulua: Eraikinaren Fitxa Teknikoa
9. artikulua: Eraikinen Ikuskaritza Teknikoen emaitza
10. artikulua: Eraikinen Ikuskaritza Teknikoari buruzko dokumentuak nola eta noiz aurkeztu.
11. artikulua: Jabeen eskubideak
12. artikulua: Eraikinen Ikuskaritza Teknikoa Ez betetzea.
13. artikulua: EIT Txostena epe barruan ez aurkeztearen ondorioak
14. artikulua: Zehapen Araubidea
15. artikulua: Kontserbazio-betebeharraren araubide orokorra.

LEHENENGO XEDAPEN GEHIGARRIA
BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

XEDAPEN IRAGANKORRA

AZKEN XEDAPENA

1. ERANSKINA – ERAIKINA IDENTIFIKATZEKO FITXA
2. ERANSKINA – ERAIKINAREN FITXA TEKNIKOA

ERAIKINEN IKUSKARITZA TEKNIKOA (EIT) ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA

ZIOEN AZALPENA

Gure inguruetako hiri askotan, baita Basaurin ere, duela zenbait urte eraikitako bizitegiek degradazio fisikoa eta hirigintza- zein arkitektura-narriadura izan dituzte, neurri handi batean, jabeek eta erabiltzaileek ez zutelako kontserbatzeko kulturarik eraiki zituztenean, eta horrek mantentze egokirik eza izan du ondorioz. Horiek horrela, Basauriko Udalak egoera hori bideratzeko neurriak hartu behar ditu, sortutako egoera denbora pasa ahala larriagotu egiten baita.

Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 200. artikulua zehazten du katalogatutako edo babestutako etxe edo eraikinen jabeek, bai eta 50 urtetik gora dituen eta bizitegi-erabilera duen edozein eraikinen jabeek ere, 10 urterik behin teknikari fakultatibo bati agindu beharko diotela ikuskapen bat egin dezan, etxe edo eraikinaren kontserbazio-egoera zein den zehazteko.

Halaber, artikulua berean ezarrita dago aldizkako ikuskaritzen txosten teknikoak erakusteko eskatu ahal izango diete udalek jabeei. Hala ere, eskarmentuak erakutsi digu herritarrok ez dugula etxebizitzak ikuskatzeko ohiturarik, eta arduragabetasun horrek, batzuetan, ondorio tragikoak, eta gehienetan, oso garestiak izan ditu, konponketak egiteko diru asko ordaindu behar izan delako; aitzitik, eraikina zaintzeko eta kontserbatzeko plangintza egokia egon izan balitz, gastu horiek saihestu ahal izango ziratekeen.

Eraikinen Ikuskaritza Teknikoa (EIT) Basaurin tresnatzat hartu da, Udalari bizitegi-eraikinen egoera kontrolatzen laguntzeko eta jabeei eraikinen segurtasuna eta osasungarritasuna modu egokian mantentzeko. Era berean, Eraikinen Ikuskaritza Teknikoak hirian kontserbatzeko eta birgaitzeko kultura berria finkatu nahi du, gehien ikusten diren elementuak zaintzeko ez ezik (fatxadak, adibidez), higiezinetan garrantzi handiago duten elementuez ere arduratzeko. Elementu horiek dira, adibidez, egitura, estalkiak, jatorrizko tipologiak, eraikitze elementuak eta euria, hondakin-urak eta ur-hornidura ebakutzeko instalazioak. Horiekin batera, eraikineko kanpoko inguratzalearen irisgarritasun- eta energia-eraginkortasunaren egoera zein den zehazteko asmoa dago.

Kontuan izan behar dugu, EITak eraikinaren segurtasuna eta osasungarritasuna azpimarratzen dituela, eta bizitegiaren apaingarriak edo estetika bigarren mailan uzten dituela. Izan ere, garrantzitsuena eraikinaren egonkortasuna eta erabiltzaileen segurtasuna zein bizigarritasuna bermatzea da; estetika ziurtatzeak garrantzia badu ere, testu arautzaile honetan ez dago jasota.

Horiek horrela, EITa ezartzearen bidez, gizartean finkatu nahi den prebentziozko ekintza bideratuko da eta udalerriko bizitegi-eraikinetan egon daitezkeen hutsak garaiz hautemango dira.

Prebentzio- eta kontserbazio-estrategia horretan, batetik, jabeek eta bizitegi-eraikinen erabiltzaileek, eta bestetik, Teknikariek, Auzo Elkarrekin, Sustatzaileek eta Eraikitzaileek parte har dezaten nahi dugu, honako helburu hauekin:

- 1.-. Eraikinak kontserbatzeko eta birgaitzeko kultura hirian sustatzeko.
- 2.-. Eraikinen segurtasuna bermatzeko.
- 3.-. Etxebizitzaren bizigarritasuna hobetzeko.

Eraikinen Erregistro Informatikoa sortzea ezinbesteko baliabideetariko bat dugu. Erregistro publikoa izango denez, Administrazioak ez ezik, interesdunak ere udalerriko edozein bizitegiaren egoera zein den jakin ahal izango du; beraz, eraikitako ondarea kontserbatze aldera, etorkizunean hirigintza-jarduketak aurrera eramanez ahal izango dira, bai eta eraikinen benetako egoera zein den hobeto jakin ere. Ordenantza honetan xedatuta dagoenak eragin handia izango du bere jardueraren eremuen barne dauden herriko eraikinen jabeengan. Hori dela eta, bere edukia eta helburua interesdunei zehatz-mehatz jakinaraztea ezinbestekoa da. Hortaz, informazio-kanpainak abian jarri behar dira, EITaren norainokoa zein den jakitera eman dezaten. Horrela, Eraikinen Ikuskaritza Teknikoa eraikinak kontserbatzeko kultura sustatzen duen neurritzat hartuko da hirian, herritarrei zuzendutako Herri Administrazioaren polizia-ekintzatzat baino.

Horrenbestez, Ordenantza honek eraikinak kontserbatzeko legezko betebeharrak generikoa Udalerri honetan arautzea du xede; eta horren arabera, eraikinen jabeek dagokie, eraikinen segurtasuna, osasungarritasuna, bizigarritasuna eta apaingarri publikoa egoera egokian kontserbatzeko betebeharra, eraikinak zertarako diren aintzat hartuta. Ordenantza hau praktikan jartzeagatik sortuko den kontrolak ez du inola ere salbuetsiko edo murriztuko jabe guztiek bere eraikinak kontserbatzeko duten betebeharra, Euskadiko Lurzorua eta Hirigintza 2/2006 Legean, gainerako administrazio-legeetan, lege zibiletan edo horrekin bat datozen gainerako legeetan xedatuta dagoen baldintzetan.

TITULU BAKARRA Eraikinen Ikuskaritza Teknikoa

1. artikulua: Ordenantzaren xedea

1. Etxe edo eraikinen jabeek, eraikinak zertarako diren, eraikinen segurtasuna, osasungarritasuna, apaintasuna eta bizigarritasuna egoera egokian generikoki mantendu behar dituzte, eta horretarako beharrezkoak diren hobekuntza-, eta birgaitze-lanak egin beharko dituzte, Euskadiko Lurzorua eta Hirigintza 2/2006 Legearekin, eta gainerako administrazio-legeekin eta lege zibilekin bat etorrira.

2. Katalogatutako edo babestutako etxe edo eraikinen jabeek, bai eta 50 urtetik gora dituen eta bizitegi-erabilera duen edozein eraikinen jabeek ere, etxeen eta eraikinen segurtasuna eta osasungarritasuna egoera egokian mantentzeko betebeharra dute. Ordenantza honek betebeharrak hori Basauri udalerrian arautzea du xede, hain zuzen ere. Betebeharraren betetze-maila aldizkako ikuskaritza teknikoak eginez egiaztatuko da.

3. Ordenantza honen xedea ez da berariazko arau sektorialen mende dauden instalazioak edo elementuak egiaztatzea: esaterako, igogailuak, edo elektrizitate-, berokuntza-, eta gas-instalazioak, besteak beste.

2. artikulua: Eraikinen Ikuskaritza Teknikoa

1. Berrogeita hamar (50) urtetik gora dituzten eta bizitegi-erabilera duten eraikinen jabeek eraikinak kontserbatzeko betebeharra dute; eta hori betetzen laguntzeko, Euskadiko Lurzorua eta Hirigintza 2/2006 Legeak ikuskaritza teknikoak (EIT) egin behar dutela agintzen du. Ikuskaritza horrek zehaztu beharko ditu, alde batetik, etxe edo eraikinaren kontserbazio egoera zein den, eta bestetik, segurtasuna eta osasungarritasuna mantentzeko edo berreskuratzeko beharrezko obrak zeintzuk diren, betiere, etxe edo eraikina zertarako den aintzat hartuta, eta autonomia-arauetan eta Udal Ordenantza honetan azalduta dauden baldintzekin bat.

2. Ikuskaritza teknikoak kontserbatzeko betebeharra betetzen dela kontrolatzeko neurria da, eta honako hauek ditu helburu: etxe edo eraikinetako hutsez ohartzea, eta horiek konpontzeko gomendagarriak diren beharrezko jarduketak zehaztea.

3. Ikuskaritzaren eta ondoko txostenaren ondorioetarako, segurtasun-, egonkortasun-, estankotasun-, egituraren sendotasun-, eta osasungarritasun-baldintza minimoak zehaztu eta arautuko dira, etxe edo eraikinak zertarako diren aintzat hartuta. Haietako edozein baldintza bete ezean, ikuskaritzaren txostena ez da aldekoa izango.

4. Egituraren sendotasunari dagozkion baldintzak ondokoak dira:

a) Egituraren sendotasuna, egonkortasuna eta segurtasuna bermatu behar dira; horrela, bai eraikinean bai eraikinaren zatietan honelako kalteak saihestuko dira: zimenduetan, euskarrietan, habeetan, forjatuetan, karga-hormetan edo zuzenean eraikinaren egonkortasuna eta erresistentzia mekanikoa arriskuan jar ditzaketen edozein egitura-elementutan eragina edo jatorria dituztenak.

b) Eraikuntza-elementu batzuk egoera txarrean egonez gero, pertsonen segurtasuna arriskuan egon daiteke. Hori dela eta, eraikuntza-elementu horiek sendoak eta egonkorak izan behar dute. Elementu horiek dira, esaterako, tximiniak, sabai izunak, erlaitzak, plakazko estaldurak, apaingarriak edo akaberako elementuak, bereziki, bide publikora eror badaitezke.

c) Uraren estankotasuna zaindu behar da, fatxadaren, estalkiaren edo lurraren bitartezko iragazketak saihesteko. Are gehiago, iragazketek eraikinaren bizigarritasunean edo erabileran eragina badute, edo lehenengo bi ataletan deskribatutako segurtasunik eza eragiten badute.

5. Osasungarritasunari dagokionez, honako hauek zaindu behar dira: batetik, estankotasuna, eta bestetik, iturgintza-, saneamendu-, gas- eta elektrizitate-sare orokorren funtzionamendu egokia; horrela, eraikinaren higie- eta osasun-egoerari kalterik eragiten dion isuririk ez da gertatuko, ezta lehenengo bi ataletan deskribatutako segurtasunik eza eragin dezakeenik ere.

6. Aurreko zatietan ezarritako baldintzak betez gero, ikuskaritza teknikoan eskatzen diren baldintzak eraikinak betetzen dituela ondorioztatuko da. Ikuskaritzaren txostenak (EIT) adierazi behar du modu argian aldekoa denentz.

3. artikulua: Betebeharpekoak

1. Eraikin guztien jabeek, eraikinaren erabilera eta destinoa edozein izanda ere, ikuskaritza teknikoa egiteko betebehar formalak dute.

2. Hori horrela bada ere, higiezinaren maizterrek edo higiezinaren gainean eskubideak dituzten beste pertsona batzuek ikuskaritza modu subsidiarioan enkargatu ahal izango dute, baldin eta modu sinesgarrian egiaztatzen badute, ordenantza honetan ezartzen diren legezko epeak igarotakoan, jabeek betebeharra betetzeko eskatu dietela, eta horiek ez dutela bete eskatu eta hurrengo 30 eguneko epean. Era berean, aurreikusita egon daitezkeen eta dagozkien diru-laguntzak eskatu ahal izango dituzte, diru-laguntza horiek kontserbatzeko betebeharra betetzeko erabiliz gero; horrek guztiak ez dio kalterik egiteko eraikinarekin izan dezaketen harreman juridiko eta pribatuari.

3. Txosten hori lortzeko gastuak etxearen edo eraikinaren jabearen kontura izango dira, edo hala dagokionean, aurreko atalean aipatutako hirugarren interesdunen kontura.

4. artikulua: Ikuskaritzapeko etxe eta eraikinak

1. Ordenantza hau bete behar duten etxeen, bizitegi-eraikinaren eta katalogatutako eraikinaren jabeek lehenengo eraikinaren ikuskaritza teknikoa egin behar izango dute eraikinekin berrogeita hamar urte bete eta hurrengo urtean, eraikuntza osoa bukatu zutenetik edo eraikuntza osoaren birgaitze-lanak bukatu zituztenetik zenbatzen hasita.

2. Berrogeita hamar (50) urtetik gorako eraikinetan aldizkako ikuskaritzak egiteko betebeharretik salbuetsita daude ondokoak:

- Berariazko Antolamenduz Kanpoko Eraikinak (indarreko Hiri Antolamendurako Plan Nagusian horrela jasoak)
- Geroratutako Antolamenduz Kanpoko Eraikinak (indarreko planean horrela jasoak, hainbat eremutan: Plan Bereziarenetan, Plan Partzialarenetan, etab.).
- Honako etxe eta eraikin hauek: Estatuko Administrazioarenak, Autonomia Erkidegokoak, Entitate Lokalenak, bai eta horien mende edo horiekin lotutako Entitate eta Organo instrumental publikoak ere.

3. Ikuskaritzak hamar urterik behin egingo dira.

4. Ordenantza honen ondorioetarako, eraikinaren adina izango da eraikuntza osoa bukatu zutenetik igaro den denbora. Hala ere, eraikin osoari eragiten dion eraldaketa orokorra egiteko obra-lizentzia eskatu bada, Eraikinen Ikuskaritza Teknikoaren txostena eta horren berriztapenak aurkezteko epea obra horiek bukatu zituztenetik zenbatzen hasiko da.

5. Halaber, eraikinaren adina egiaztatzeko agiri hauek aurkeztu behar izango dira: Eraikinaren Lehen Erabilerako edo Okupaziorako Lizentzia; edo hori izan ezan, Higiezinara eraikitzeke obra-lizentzia, eta bi horiek ezin badira aurkeztu, Obren Amaieraren Egiaztatgiri. Aurreko bi agiriak aurkeztu ezean, zuzenbidean onartzen den edozein baliabide edo frogaren bitartez egiaztatu ahal izango da, eta bereziki, bere tipologia eta eraikuntza-ezaugarrietan oinarritutako balioespen teknikoaren bidez. Aipatutakoari kalterik egin gabe, Udalak interesdunei datuak eta eraikinen aurrekariak ematen lagundu ahal izango die, udal artxibo eta erregistroetan interesdunen eskura badaude.

6. Betebehar horri buruzko publikitatea zabaltzeko, Udal Administrazioak ikuskatu behar diren eraikinen Errolda egingo du; eta horretarako, eraikinen erregistroan, Ordenantza honen 6. artikuluan araututa dagoenean, jasota dauden datuak erabiliko ditu. Errolda hori jendaurrean jarriko da hogeita hamar eguneko epean, Ordenantza honetan ezarritako epea hasi aurreko urtean. Bizkaiko Aldizkari Ofizialean eta udalerrian zabalkunderik handiena duten egunkarietako bitan argitaratuta iragarriko da.

5. artikulua: Ikuskaritza egiteko gaitasuna

1. Eraikuntza Antolatzeke Legeak eta gainerako lege aplikagarriek zehaztuko dituzte dagokien eraikinen ikuskaritza teknikoaren egiteko gaitasuna duten teknikariak, haien espezialitatea eta berariazko gaitasunak (arkitektoa, arkitekto teknikoak, aparejadoreak, etab.) aintzat hartuta; eta teknikari horiek, beren erantzukizunpean, dagokien eraikinen ikuskaritza teknikoaren egingo dute.

2. Txostenak printzipio hauen arabera egingo dira: inpartzialtasuna, objektibotasuna eta independentzia; eta horrez gain, higiezinaren egoera zein den zehazteko adierazpenei dagokienez, egiazkotasuna.

6. artikulua: Eraikinen Erregistroa eta Eraikinen Ikuskaritza Teknikoen Errolda

1. Eraikinen Erregistro Informatikoa eratuko da, eta bertan honako datu hauek sartuko dira: etxe eta eraikinei buruzko datuak, bai prozedura arruntaren bidez lortutako datuak, bai ofiziozko agindeiaren bidez lortutakoak; eta, egindako ikuskaritzari buruzko txosten aldekoa. Aurreko ikuskaritza, ordea, aldekoa izan ez bazen, beharrezko obrak egin dituzten eraikinen datuak sartuko dira.

2. Eraikinen Erregistroan etxe eta eraikinei buruzko datu hauek jasoko dira modu zentralizatuan:

- a) Kokapena, bereizgarriak eta babes-maila, hala badagokio.
- b) Eraikuntza-data, edo hori jakin ezean, zein urtetan eraiki zuten.
- c) Aldeko ikuskaritza teknikoak.
- d) Hasieran ez aldeko txostena izan zuten eraikinetan zuzendu behar diren hutsen izaera zein den zehaztea.

3. Erregistroko datuak publikoak izango dira, informazio- eta estatistika-ondorioetarako, datuak babesteko legearekin eta administrazio-prozedura erkidearekin bat etorrita. Herritarrek Erregistro horretan sartuta dauden datuei buruzko informazioa eskatu ahal izango dute.

4. Erregistro horren bitartez, Ordenantza honetan ezarrita dagoenarekin bat, ikuskaritzaren ondorioz ez aldeko txostena jaso duten eraikinen Errolda egin ahal izango da. Dokumentu horren helburua hauex da: Udalak hirigintzako arau aplikagarrietan eta Ordenantza honetan ezarritakoa betetzen dela egiaztatzea. Dokumentuaren edukia lotuta egongo da egindako ikuskaritza teknikoaren txostenarekin, eta bertan honako datu hauek, gutxienez, adieraziko dira:

- a) Kokapena, bereizgarriak eta eraikinaren babes-maila.
- b) Eraikuntza-data, edo hori jakin ezean, zein urtetan eraiki zuten.
- c) Ez aldeko txostena duten ikuskaritza teknikoak.
- d) Hutsen izaera zein den zehaztea, bai eta beharrezkotzat jotzen diren beste edozein datu ere.
- e) Egin behar diren obrak, ordenatuak zein ez, zeintzuk diren zehaztea.

7. artikulua: Eraikinen Ikuskaritza Teknikoen edukia

1. Hirigintza-arau aplikagarriekin bat etorrita, eraikinen ikuskaritza teknikoak segurtasunari, egonkortasunari, estankotasunari eta egituraren sendotasunari buruzko informazioa bildu beharko du, bai eta eraikinekin lotutako etxe eta eraikinen osasungarritasun-egoerari buruzkoa ere, etxeak eta eraikinak zertarako diren aintzat hartuta.

2. Ikuskaritza teknikoan jasoko dira, halaber, alderdi hauek:

- a) Egindako ikuskaritzaren edo ikuskaritzen data, kokapen-planoak eta eraikinaren barruko aldearen zein kanpoko aldearen argazkiak, txostenaren edukia adierazte aldera.

- b) Etxe edo eraikinaren deskribapen zehatza, eta katastro-erreferentziaren zenbakia.
- c) Zimenduen eta egituraren egoera.
- d) Barruko fatxadak, kanpokoak, mehelin-hormak eta beste parametro bertikal batzuk nola dauden zehaztea; bereziki, gune publikoetara erortzeko arriskuan egon daitezkeenak: esaterako, ikustokiak, balkoiak, erlaitzak, teilatu-hegalak eta abar.
- e) Estalkien edo teilatu lauen kontserbazio-egoera zein den zehaztea.
- f) Eraikineko saneamendu- eta iturgintza-sare orokorrak nola dauden zehaztea.
- g) Higiezinera sartzeko irisgarritasun-egoera zein den zehaztea.
- h) Eraikineko kanpoko inguratzaila nola dagoen zehaztea, ikuspegi termikotik.

3. Horrez gain, ikuskaritzaren emaitza aldekoa ez bada, ondokoak eman beharko dira jakitera:

- a) Akatsak eta hutsak nolakoak diren eta non dauden zehaztea, ondoko elementuetan eragina badute: egitura eta zimenduetan; barruko eta kanpoko fatxadetan, mehelin-hormetan eta beste parametro batzuetan; gune publikoetara erortzeko arriskuan egon litezkeen elementuetan; estalkietan eta teilatu lauetan; eraikineko saneamendu- eta iturgintza-, irisgarritasun-, eta energiaren eraginkortasun-sare orokorretan.
- d) Zeintzuk izan daitezkeen hutsen eta akatsen arrazoiak.
- c) Hala dagokionean, berehala hartu beharrezko neurriak zeintzuk izan diren zehaztea, eta horrez gain, egiaztatzea neurri horiek lehenbailehen hartu behar izan direla eraikinaren okupatzaileak, auzokideak, mugakideak eta oinezkoak hur-hurreko arriskuan baitzeuden. Obra horien hasiera, gaitasuna duten teknikarien zuzendaritzapean, berehala jakinarazi beharko zaie Udal Zerbitzu Teknikoei.
- d) Akatsak eta hutsak –a) idatz-zatian deskribatuak– zuzentzeko egin beharrezko lanak eta obrak, horretarako aurreikusi den epearekin batera, zehaztea.
- e) Aurreko ikuskaritzetan akatsak eta hutsak aurkitu bazituzten, eta ondorioz, horiek konpontzeko neurriak hartu eta obrak egin bazituzten, neurrien eta obren egikaritze- eta eraginkortasun-maila zehaztea.
- f) Aurrekontu zenbatetsia.

8. artikulua: Identifikatzeko Fitxa eta Fitxa Teknikoa

Identifikatzeko Fitxa (1. Eranskina) eta Fitxa Teknikoa (2. Eranskina) egiteko betebeharra ezartzen da, eta fitxa horiek Eraikinen Ikuskaritza Teknikoaren txostenarekin batera entregatuko dira. Basauriko Udalak onartutako fitxa-ereduetan datu hauek zehaztuko dira: hirigintzako eta arkitekturako datuak, jabetza-araubidea, babes-maila, okupazio-maila eta abar. Aipatutako datuak Eraikinen Erregistroan (Ordenantza honen 6. artikuluan arautua) sartuko dira. Datu horiek euskarri digitzalean eta paperez entregatuko dira.

9. artikulua: Eraikinen Ikuskaritza Teknikoen emaitza

1. Ikuskaritzaren emaitza aldekoa bada, Lurralde Politikarako Saileko Teknikariek, eraikinen ikuskaritza teknika egiteko arduradunek, Eraikinen Erregistroan horrela adieraziko dute. Jabeek informazio hori eskatu ahal izango dute, eta Eraikinaren Liburuan edo dagoen dokumentazio teknikoan, informazio horrekin batera, honako hauek gehituko dituzte: EIT Txostenaren ale bat, aurkeztutako Eraikina Identifikatzeko Fitxa eta Fitxa Teknikoa. Eraikinaren jabeak dokumentu horiek, behar bezala eguneratuak, gordetzeko arduradunak izango dira.

2. Ikuskaritzaren emaitza aldekoa ez bada, jabeak egin beharrezko kontserbazio-lanak zeintzuk diren jakin beharko du, eta obra-lizentzia, gehienez, hiru hilabeteko epean eskatu, EIT Txostena aurkezten denetik zenbatzen hasita. Horrez gain, obrak autonomia-arauetan ezarritako epeetan hasi eta egin beharko ditu.

3. Lizentzia eskatzeko betebeharra bete ezean, organo eskudunak dagokion Betearazteko Agindua emango du, eta aurretik Lurralde Politikarako Sailari jakinaraziko dio. Agindua ikuskaritza teknikoaren ondoriozko txostenetan oinarritu ahal izango da, eta txosten horiek Ordenantza honen 7. artikuluan xedatutakoarekin bat etorri beharko dute.

4. Lurralde Politikarako Sailak agindutako obren eta lanen betetze-maila kontrolatuko du. Agindutako jarduketak bukatutakoan, betebeharpekoak Sail horretako arduradunei Obren Amaieraren Egiaztagiraren ale bat emango die, hala dagokionean, Profesionalen Elkargo eskudunak bere oniritzia eman ondoren. Obren Proiektu Teknikoa beharrezkoa izan ez bada, Egiaztagiri Teknikoa emango die, eta bertan eraikinean egindako jarduketa adierazita egongo da. Teknikari batek dokumentu horiek zuzen egin eta sinatuko ditu; horrez gain, hala dagokionean, Profesionalen Elkargo eskudunak bere oniritzia emango die. Dokumentu horiek aurkeztea ezinbestekoa da, Lurralde Politikarako Sailak finka hori Eraikinen Erregistroan (Ordenantza honen 6. artikuluan arautua) sar dezan.

5. Agindutako obrak egin ezean, Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakoa beteko da, Betearazteko Aginduei, isun hertsatzaileei, egikaritze subsidiarioari, eta nahitaezko salmentari dagokiena.

6. Etxebizitza-erabilera nagusia duten eraikinei dagokienez, babestuak edo katalogatuak badira, Euskal Kultura Ondarearen 7/90 Legean oinarrituta, Udalak ikuskaritza teknikoaren emaitza Bizkaiko Foru Aldundiko Kultura Sailari jakinaraziko dio. Beharrezko edo premiazko lanak egiten direla kontrolatzeko eta horien jarraipena egiteko administrazio eskuduna, Udalarekin batera, Bizkaiko Foru Aldundia izango da, bakoitza bere eskumenen barruan.

10. artikulua: Eraikinaren Ikuskaritza Teknikoari buruzko dokumentuak nola eta noiz aurkeztu

1. Administrazio-ondorioetarako, ikuskaritza teknika eraginkorra izan dadin, Basauriko Udaletxean hauexek aurkeztu behar izango dira: EIT Txostenaren bi ale, Eraikina

Identifikatzeko Fitxa eta Fitxa Teknikoa, Ordenantza honen 8. artikuluan aipatutakoak. Dokumentu horiek aurkeztu aurretik, hala dagokionean, Profesionalek Elkargo eskudunak oniritzia eman beharko die, eta horrek modu argian txostena aldekoa denentz adierazi beharko du. Datu horiek euskarri digitalez eta paperez entregatuko dira.

2. Ikuskaritza teknikoak Ordenantza honetan ezarritako epeetan egin beharko dira.

3.- Eraikinen Ikuskaritza Teknikoaren lehenengo txostena eraikinen berrogeita hamar (50) urte bete eta hurrengo urtean aurkeztu beharko da.

4.- Eraikinen Ikuskaritza Teknikoaren txostena aldizka berritu beharko da, aurreko txostena aurkezteko beharreko epea amaitu denetik 10 urte igaro eta hurrengo urtean.

11. artikulua: Jabeen eskubideak

1. Eraikinen kontserbazio-egoera egiaztatzeko ondorioetarako, jabeek Eraikinen Erregistroko inskripzioaren kopia bat eskatu ahal izango dute.

2. Ikuskaritza teknikoak egin behar duten eraikinen jabeek ikuskaritza horren betebeharrak betetzeko diru-laguntzak eskatu ahal izango dituzte, etxebizitza birgaitzeko finantza-neurriak buruzko Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailburuaren 2006ko abenduaren 29ko Aginduarekin (2007ko urtarrilaren 25eko 18 zk.ko EHAA), geroago 2007ko martxoaren 8ko Aginduak (2007ko maiatzaren 7ko 86 zk.ko EHAA) zuzendu zuenarekin, bat etorrita.

12. artikulua: Eraikinen Ikuskaritza Teknikoa Ez betetzea

1. Ordenantza honen 10. artikuluan ezarritako epea bukatuta, Xedapen Iragankor Bakarrean adierazitakoa aintzat hartuta, lehenengo edo hurrengo ikuskaritzen EIT Txostena, Eraikina Identifikatzeko Fitxa eta Fitxa Teknikoa aurkeztu ezean, ikuskaritza teknikoak egiteko betebeharra ez dela bete joko da; hortaz, organo eskudunak, Lurralde Politikarako Sailari aldeztu aurretik jakinarazita, berehala praktikan abiarazteko agindu ahal izango du, eta horretarako hiru hilabeteko epea emango du. Ordezko egikaritzea jabearen kontura eta Euskadiko Lurzorua eta Hirigintzaaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 200. artikuluan 4. paragrafoan ezarritako baldintzekin bat egingo duela jakinaraziko du. Ohartarazpen horretan ikuskaritza egiteko izendatu duen Teknikari elkargokidea nor den zehaztuko du, bai eta EIT Txostenaren balio zenbatetsia ere.

2. EIT Txostenak eta Eraikina Identifikatzeko Fitxak eta Fitxa Teknikoak Ordenantza honen 7. artikuluan ezarrita dagoena betetzen ez badute, interesdunari eskatuko zaio dokumentazioan aurkitutako akatsak zuzen ditzan, Herri Administrazioen Araubide Juridiko eta Administrazio Prozedura Erkideari buruzko 30/90 Legearen 71. artikuluan xedatuta dagoenarekin bat. Dena den, akatsak ez zuzentzeagatik betebeharra ez dela bete jo arren, aurkeztutako dokumentuen arabera, pertsonen segurtasuna arriskuan jar dezaketen kalteak daudela ondorioztatuz gero, gai horretan eskumena duten Lurralde Politikarako Saileko Udal Teknikariei kalteen berri emango zaie, egin beharrekoa egin dezaten.

13. artikulua. Eraikinen Ikuskaritza Teknikoaren Txostena epe barruan aurkezteko betebeharra Ez betetzearen ondorioak

1.- Ezin izango da eraikin osoak edo eraikinen zatiak birgaitzeko laguntzarik eman, aldez aurretik Eraikinen Ikuskaritza Teknikoen txostena aurkezteko betebeharra epe barruan bete ez bada.

2. Xedapen Iragankor Bakarrean ezarritako berariazko epea eta 10. artikuluan ezarritako epe orokorra igarotakoan, eraikinaren ikuskaritza tekniko egin ez bada, aurreko artikuluan ezarritakoa aplikatzeaz gain, Basauriko Udalak isun hertsatzaileak jarriko ditu, arau sektorialetan horretarako ezarrita dauden baldintzetan, eta bertan adierazitako zenbatekoa eta prozedura aplikatuko ditu, betiere, Ordenantza honen 14. artikuluan adierazi diren gehienezko mugak aintzat hartuta.

14. artikulua. Zehapen Araubidea

1. Jabeek lehenengo edo hurrengo ikuskaritzen EIT txostenak Ordenantza honetan ezarrita dauden moduan eta epean aurkezten ez badituzte, isun hertsatzaileak jasoko dituzte ondorioz, edota obren egikaritze subsidiarioa aginduko da, betebeharra duten jabeen kontura.

2. Jabeek EIT Txostena aurkezteko betebeharra ez betetzen jarraitzen badute, Udal Administrazioak hirigintza-hauste egin izanagatik beharreko zehapen-espedientea ireki ahal izango die, administrazio-prozedura erkidearen legeekin bat.

3. Jarritako isunak ordaintzeagatik bildutako diru-sarrerak Lurzoruaren Udal Ondarerako xedeetarako erabiliko dira.

4. Arestian aipatutakoarekin batera, nolanahi ere, Udal Administrazioak modu subsidiarioan ikuskaritza egiteko eskubidea izango du, betebeharra dutenen kontura, autonomia-arauetan ezarrita dagoenarekin bat. Horrekin batera, eraikinarekin lotutako obra-lizentziari eta baimen guztiei, bai eta, ikuskaritza egin izan balute, jaso ahal izango zituzketen diru-laguntzei ere ukatzeko eskubidea izango du, agindutako obrak egin arte.

5. Halaber, aurreko paragrafoan ezarritakoarekin lotuta, eta Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearekin bat etorruta, uraren, energia elektrikoaren, gasaren, telefoniaren edo gainerako hiri-zerbitzuen hornidura-enpresek dagokion hirigintza-lizentzia edo eraikinak behar dituen baimen guztiak egiaztatu beharko dituzte, haien zerbitzuak kontratatu ahal izateko.

15. artikulua. Kontserbazio-betebeharraren araubide orokorra.

Ordenantza honetan ezarritako betebeharrak ez dio kalterik egingo kontserbazio-betebeharraren araubide juridiko arruntari, indarreko hirigintzako legeetan ezarrita dagoenari, ezta Basauriko Udalaren hirigintzako ikuskaritzak egiteko eskubideari ere.

LEHENENGO XEDAPEN GEHIGARRIA

1. Betebeharpeko jabeak ordezkatzeko agintzen diren ikuskaritza teknikoei dagokienez, Basauriko Udala gaitasuna duten Profesionalen Elkargoekin Hitzarmenak sinatzen saiatuko da, elkargokideek ikuskaritza horiek egin ditzaten, 5. artikuluan ezarritako betekizunak aplikatuta eta hitzartutako baldintzak beteta. Hitzarmenek, halaber, EITko arloan gaitasuna duten Teknikarien Elkargoen Erregistroen egitura eta funtzionamendua arautuko dituzte.

2. Ordezko egikaritzeei dagokienez, Elkargoak elkargokidea izendatuko du, bere barne araudiari jarraituz. Izendatu den elkargokidearen ordainsariak Hitzarmenak zehaztuko ditu, eta ordainsari horiek Udal Administrazioak jabeen ordainaraziko dizkie, eta hala dagokionean, premiamendu-bidera jo ahal izango du. Basauriko Udalak Elkargo bakoitzeko Teknikariei deitzeko, Profesionalen Elkargoen artean txandakako prozedura zehaztuko du. Prozedura horretan printzipio hauek errespetatuko ditu: gaitasun profesionala eta elkargokide-kopuruaren proportzionaltasuna.

3. Profesionalen Elkargoak, lehenengo atalean xedatutakoa betetze aldera, ikuskaritza teknikoak egiteko gaitasuna duten Teknikarien Erregistro Publikoa egiteaz arduratu ahal izango dira. Erregistro horretan haien borondatez izena eman nahi duten teknikariak sartuko dira, eta informazio-xedeetarako, teknikariei buruzko datu hauek emango dira aditzera: titulu akademikoak eta elkargokide-erreferentzia; eta horrez gain, eraikinen ikuskaritza teknikoak egiteko berariazko prestakuntza eta arlo horretako esperientzia. Basauriko Udalak erregistro horietarako sarbidea izan ahalko du, eta erregistroek euskarri elektronikoa izango dute. Erregistro horiek jende guztiaren eskura egon beharko dute, eraikinen jabeen Teknikari trebatuak hautatzen lagun diezaieten.

4. Arestian aipatutako Hitzarmenak formalizatu eta ikuskaritza teknikoak egiteko Teknikariak kontratatuko dira Basauriko Udalak horretarako aurreikusi dituen aurrekontuekin bat.

5. Hitzarmen horiek sinatu ezean, ordezkko egikaritzeei dagokienez, Udal honetako Lurralde Politikarako Sailak txanda bat antolatuko du, eta eraikinen ikuskaritza teknikoen arloan berariazko prestakuntza eta esperientzia dituzten elkargokide guztiek parte hartu ahal izango dute. Elkargokideak txandaka izendatuko dira, zerrendan izena emandako ordenan.

BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Kontserbazio-betebeharrari aplikatzeko araubide juridikoa, Betearazteko Aginduak, aurri-deklarazioa, eta lurren zein ondasun higiezin nahitaezko salmenta arautuko dituzte Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legean, eta Euskadiko Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duen premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan ezarritako aginduek.

XEDAPEN IRAGANKORRA

4. artikuluan ezarritakoari kalterik egin gabe, 1961eko urtarrilaren 1ean oso-osorik eraikiak edo birgaituak izan ziren eraikinetan lehenengo ikuskaritza teknikoa egin beharko dute epe progresibo hauen arabera:

a) 2011. urtean: 1952ko abenduaren 31a baino lehen bukatutako eraikinetan, harrezkero oso-osorik birgaitu ez badituzte.

b) 2012ko ekainaren 30a arte: 1952ko abenduaren 31a eta 1955eko abenduaren 31a bitartean bukatutako eraikinetan, tarte horretan oso-osorik birgaitu ez badituzte.

b) 2012ko abenduaren 31a arte: 1956ko urtarrilaren 1a eta 1960ko abenduaren 31a bitartean bukatutako eraikinetan, tarte horretan oso-osorik birgaitu ez badituzte.

b) 2013ko abenduaren 31a arte: 1961eko urtarrilaren 1a eta 1963ko abenduaren 31a bitartean bukatutako eraikinetan, tarte horretan oso-osorik birgaitu ez badituzte.

AZKEN XEDAPENA

Ordenantza hau, behin betiko onespena jaso ondoren, indarrean jarriko da testu osoa Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean, eta Osoko Bilkuraren erabakiaren bidez edo xedapen orokor baten bidez indargabetu edo aldatzen ez badute, indarrean jarraituko du.

Ordenantza honetan aurreikusita ez dagoen guztiari dagokionez, bai tokiko araubidean, bai aplikagarriak diren edozein xedapen orokorretan, udal- edota autonomia-xedapenetan ezarritakoa beteko da.

Basaurin, 2010eko abenduaren 17an.-

1. ERANSKINA – ERAIKINA IDENTIFIKATZEKO FITXA



UDALA

LURRALDE POLITIKARAKO SAILA



ERAIKINA IDENTIFIKATZEKO FITXA

ERAIKINAREN HELBIDEA:		EIT ERREGISTROKO DATUAK:	
1.- AURKEZLEAREN DATUAK			
ABIZENAK:		IZENA:	
HELBIDEA:		POSTA-KODEA:	
TELEFONO-ZENBAKIA:		 DEN ALDETIK	
2.- ERAIKINAREN DATUAK			
ERAIKITZE-URTEA:		SUSTATZAILEA(K):	
ARKITEKTOA(K):			
KATASTRO-ERREFERENTZIAREN ZENBAKIA:			
JABETZA-ERREGISTROKO DATUAK:		FINKAREN ZENBAKIA:	
Liburukia:	Orria:	Liburua:	Inskripzioa:
3.- HIRGINTZAKO ETA ARKITEKTURAKO DATUAK			
LURRAREN SAILKAPENA:		SAILKAPENA:	
BABESTUTAKO ERAIKINA (bai/ez):		BABES-MAILA:	
MOTA (isolatua, mehelinen artekoa, atxikia, izkinako blokea):			
ERABILERA NAGUSIA:		BESTELAKO ERABILERAK:	
SOLAIRU-KOPURUA:	SESTRA GAINEAN:	SESTRA AZPIAN:	
AZALERA ERAIKIA:	SESTRA GAINEAN:	SESTRA AZPIAN:	
4.- DATU OROKORRAK			
ETXEBIZITZAK		LOKALAK	
Kopuru osoa:	25 m ² baino txikiagoak:	Kopuru osoa:	25 m ² baino txikiagoak:
Okupatuak:	20 eta 50 m ² bitartekoak:	Okupatuak:	20 eta 50 m ² bitartekoak:
Hutsik:	50 eta 90 m ² bitartekoak:	Hutsik:	50 eta 90 m ² bitartekoak:
Ez dute bizitegi-erabilerarik:	90 m ² baino handiagoak:	Erabilera Nagusia:	90 m ² baino handiagoak:
OKUPAZIO-ARAUBIDEA	AZALERAK:	OKUPAZIO-ARAUBIDEA:	AZALERAK:
Jabetza:	Azalera, orotara: m ²	Jabetza:	Azalera, orotara: m ²
Errentamendua:	Batez besteko azalera: m ² etxebizitzako.	Errentamendua:	Batez besteko azalera: m ² lokaleko.
Errenta Zaharreko Kontratuak:		Errenta Zaharreko Kontratuak:	
Bestelakoak:	Elektr. instal. egoera zehaztu/ gas naturaleko instal. (bai/ez):	Bestelakoak:	
GARAJEAK	Azalera eraikia:	Partzela-kopurua:	
TRASTELEKUAK	Azalera eraikia:	Trasteleku-kopurua:	



Basaurin, 2011ko _____ (r)en _____ (e)an

2. ERANSKINA – ERAIKINAREN FITXA TEKNIKOA - LABURPENA -



UDALA

LURRALDE POLITIKARAKO SAILA

**ERAIKINAREN FITXA TEKNIKOA – LABURPENA**

ERAIKINAREN HELBIDEA:		EIT ERREGISTROKO DATUAK:	
1.- EIT SUSTATZAILEA :			
A.- JABEEN ERKIDEGOA _____			
B.- UDALA _____			
2.- TXOSTENAREN EGILEA			
IZEN-ABIZENAK:		TITULAZIOA:	
3.- TXOSTENAREN EMAITZA OROKORRA			
ALDEKOA		EZ ALDEKOA	
4.- EGITURAREN SENDOTASUNARI BURUZKO DATUAK:			
	ONA	HALA-HOLAKOA	TXARRA
A.-EGITURA-ELEMENTUEN SENDOTASUNA ETA EGONKORTASUNA			
B.-ERAIKUNTZA-ELEMENTUEN SENDOTASUNA ETA EGONKORTASUNA			
C.-URAREN ESTANKOTASUNA			
D.-OSASUNGARRITASUNA			
E.-IRISGARRITASUNA			
F.-ENERGIA-ERAGINKORTASUNA			
5.- EZ ALDEKO TXOSTENA IZANEZ GERO, HARTU BEHARREZKO NEURRIAK			





UDALA

LURRALDE POLITIKARAKO SAILA



Basaurin, 2011ko _____ (r)en _____ (e)an