

Autoeraikuntzaren begirada praktiko eta legala



Igor Cubillo

Abokatu.
Zuzenbidean lizentziatua

Jasotze-data: 2014-12-05
Onarpen-data: 2014-12-19

%%%%%%%%%

Kontuan hartzekoa da nola krisi ekonomikoko garaietan hainbat asmakizun edo alternatiba zorrotz azaltzen diren, errealitatean dagoen etxebizitza-beharra asetzeko. Horrela, ez da zaila aurkitzea eredu tradizionaletik kanpo planteatzen diren higiezinaren garapenak, merkataritza-erregimena duten sozietateen bidez bultzatzen direnen kontra.

Adibideak non-nahi ditugu, bai European mailan bai estatuen eremuetan, planteatu baitira autosustapen edo autoeraikuntza modeloetan oinarritutako proiektuak. Gainera, bere neurrian, erakunde publikoek ere lagundu edo babestu egin dituzte horrelako proiektuak, non pertsona edo talde batek partzela bat lortuta biziko diren etxebizitza bakarra edo etxebizitza-taldea eraikitzen baitu bere kabuz.

Gainera, ekonomia sozial eta parte-hartzailearen modeloen bitartez egin diren higiezinaren operazioen adibide ugari ditugu merkatuan: etxebizitza-kooperatibak, ondasun-erkidegoak, autosustapen indibiduala eta abar, bai hiri-lurzoruan bai beste sailkapen urbanistikoetan. Hainbat ekimenen artean benetan dira interesgarriak eta nabarmentzekoak Erresuma Batuko "Self Builder"¹ adibidea (bertako etxebizitza-krisiaren aurrean azaldutako mugimendu soziala) eta Marinaledako Udalak (Sevilla)² bultzatutako etxebizitza-programa publikoa, non udalak lursaila doan utzita

hilabeteko kuota txiki bat ordainuz herritarrek etxebizitza bat lor zezaketen autoeraikuntza-eredu batean oinarrituta (ofizioz beteriko ikasketa praktiko moduan).

Azken finean, autosustapen- edo autoeraikuntza-sistemen bitartez eginiko proiektuek azkeneko kostuak murriztea ekar dezakete bertan bizi behar duen pertsonarentzat (gutxi gorabehera % 30), eta, gainera, etxebizitzan erabilitako materialekin esperimintatzeko aukera irekiagoa izango da. Inplikazioa eta kontrol zuzenagoa dakartza eta, kasu batzuetan, zorduntze txikiagoa.

Hurbilketa sinpleagoa egiteko asmoz, alde batera utziko ditugu erregimen kooperatibistak eta jabekidetasunean oinarritutako higiezin-garapenak, konplexuagoak baitira ikuspuntu juridikotik eta azalpen sakonago bat eskatzen baitute. Beraz, lan honetan kontuan hartuko ditugu nork bere kabuz zuzenean eta autosustapenaren/autoeraikuntzaren bitartez egindako etxebizitzak, egileak lurzoru bat erosi duelako edo jada aurretik zuelako.

Hori bai, zure etxebizitzaren autosustatzailea edo autoeraikitzailea izateak inplikazioak ditu, zeren legalki zu izango baitzara erantzule eta arduraduna fase guztietan. Beraz, baldintza legal zehatzak bete behar dira arrisku eta erantzukizunak txikitzeko. Horretarako, komeni da etxebizitza bat autoeraiki duten beste pertsonen esperientziak jasotzea, eta, horrez gain, tekniko eta profesionalen parte-hartzea prozesu guztiek bermeak izan ditzaten. Helburua: etxebizitza hori legalki eraikita egotea eta etorkizunean izan daitezkeen problemak saihestea, bereziki udalak egin ditzakeen eraispen- aginduak arau urbanistikoak ez betetzeagatik.

1 Nagore, I. (2013): "Self builders (Autoconstrucción). Un modelo alternativo en la crisis de vivienda del Reino Unido", [HTTP://WWW.LACIUDADVIVA.ORG/BLOGS/?P=16326](http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=16326).

2 [HTTP://WWW.LACIUDADVIVA.ORG/OPENCMS/EXPORT/SITES/LACIUDADVIVA/04_EXPERIENCIAS/ESPAXA/MARINALEDA/8254_ESPAXA_VIVIENDAS_DE_AUTOCONSTRUCCION_EN_MARINALEDA.PDF](http://www.laciudadviva.org/opencms/export/sites/laciudadviva/04_EXPERIENCIAS/ESPAXA/MARINALEDA/8254_ESPAXA_VIVIENDAS_DE_AUTOCONSTRUCCION_EN_MARINALEDA.PDF)

Beraz, bakoitzaren etxebizitza eraikitzeke, ideia erromantikoaz gain, gomendagarria da ondo pentsatutako planak izatea, zorrozki jarraitu behar baitzaie irizpide legal eta teknikoak. Gainera, gaur eguneko araudiaren arabera, ezinbestekoak dira udal-lizentzia eta baimenak lortzea, eta horretarako beharrezkoak dira proiektu teknikoak lehenik aurkeztea. Hona hemen jarraibide batzuk:

1 Lurzorua erosi baino lehenago

—Komeni da lursaila aztertzea, fisikoki eta juridikoki. Horrela, izan dezakeen edozein karga saihestu dezakegu eta eraikuntzari eman nahi diogun erabilera zailtzen duten eragozpenak aurreikusi.

—Oso praktikoa da udaletxera hurbiltzea kontsulta urbanistiko bat egitera, araudi urbanistikoa ezagutzeko: lursailaren eraikitzeke posibilitate errealak eta proiektuaren kostua definituko baitugu araudiak. Horrela, lurzoruaren eduki urbanistikoak ikusi ahal izango dira (lurzoruaren sailkapena, baimendutako erabilerak, eraikitzeke baldintzak, bolumenak, azalera eraikigarriak, urbanizazio-beharrak, udalari eman beharreko aprobetxamendu-lagapenaren kostua, etab.)

—Kontuan izan behar da lursail edo orube batean eraiki nahi bada (zerbitzu urbanistikoekin osatuta dagoen hiri-partzela), lizentziaren lorpena zuzenekoa izango dela. Baina beharrezko zerbitzu urbanistiko guztiak ez baditu, dokumentu urbanistikoren bat tramitatu beharko da hura egokitzeke. Kasu horretan prozesuaren kostuak handituko dira, baita epea ere.

2 Eraikuntza hasi baino lehen

—Teknikari batekin harremanetan jarri (normalean goimailako arkitektoa etxebizitzak direnean). Haren laguntzaz etxebizitzaren erabilerak eta ezaugarriak teknikoki irudikatu, Kode Teknikoa bete dezan. Bertan, eraikitzeke sistemak eta materialak zehaztu ahal izango ditu. Ohikoa izaten da lurzorua erosi baino lehen aurreikuspen-ikerketak txiki bat kontratatzea, beraz teknikariak ikusi ahal izango dituzte eraikuntzaren benetako posibilitate teknikoak.

—Eraikitzeke obren lizentzia eskuratu. Horretarako beharrezkoa da Oinarrizko Proiektua (lizentzia eskatzeko) eta Gauzatze Proiektuak egitea. Indarrean dauden araudiak betetzen direla justifikatu beharko da, luraren, kokapenaren eta egituraren xehetasunak kontuan edukiz. Gainera, Segurtasuneko eta Osasuneko Azterlana ere eduki beharko du, obrak hasten direnean kontuan hartzeko dokumentua baita.

—Enpresa eraikitzaileei hainbat aurrekontu eskatzea egokiaz izaten da, obrak beste batek egin behar baldin baditu. Kasu horretan, autosustatzailearen figura edukiko dugu eta obrak egiteko kontratuak negoziatu eta sinatu beharko ditugu, bertan ordaintzeko moduak, bermeak eta epeak zehaztuz.

3 Proiektuaren garapena eta eraikuntza-lanak

—Proiektu teknikoak araudi teknikoak bete behar du, beraz, material eta egiturek eskatutako baldintzak eta probak bete behar dituzte, Eraikuntzako Kode Teknikoan definitutakoak

justifikatuz.

—Obra guztietan bezala, Zuzendaritza Tekniko bat behar da, lanak zuzen eta proiektua errespetatuz egiten direla bermatzeko.

—Obrako Segurtasuna arautzen duten arauak bete behar dira, baita lanean dauden pertsonen estaldura ere. Gehienetan, plan bat egingo da eta Segurtasuneko eta Osasuneko koordinatzaile bat izendatuko da (ezinbestekoa kontratista bat baino gehiago dagoenean). Fase honetan autoeraikitzaileek sustatzaile- eta eraikitzaile-baldintzak biltzen dituzte eta, horregatik, besteen aurrean arduradunak izango dira eraikitze-obrak zuzen egin daitezten, baita obran dauden eta sartzen diren pertsonen egindako kalteen nahiz kanpoan egindakoen arduradunak ere (1627/1997 Errege-Dekretua).

Egokia da erantzukizun zibileko, arrisku hauek estaltzeko, aseguru egokiak hartzea.

4 Eraikuntza bukatzean

—Behin lana amaituta, erakunde publikoari (udala normalean) dokumentazio guztia aurkeztu behar zaio erabilera baimendu dezan: obren lehenengo erabilperalizentzia edo jarduera-proiektua. Udal-teknikariak bisita egingo dute eta beharrezkoa izango da dokumentazio teknikoak (planoak, laginak, etab.) eta materialen kalitatea egiaztatzeko probak eta abar aurkeztea. Ez da izango arazorik, egindako obrak legezatzeko

—Baldin norberaren erabilerarako den familia bakarreko eta isolatutako etxe bat eraikitzen bada eta 10 urte igaro baino lehenago ez bada saltzen, kasu horretan, 38/1999 Legeak baimentzen du "hamarraldiko seguruak" deitzen direnak ez sinatzea. Horretaz gainera, jabeak obra-fasean ez du kontratatu behar kalitate-kontrolako laborategi deritzan (OCT) zerbitzua; beraz, aipaturiko kontzeptuen aurrezkia ekarriko du.

—Obra-lanak amaituta eta udal-baimenak jasota, notaritzan lan berriaren adierazpen-akta sinatu beharko da, obra-lanen amaierako ziurtagiria eman duten teknikariekin batera. Orduan ondasun higiezinak juridikoki jaioko da eta Jabetza Erregistroan inskribatu ahal izango da efektu guztiekin.

Norberaren etxebizitza eraikitzea konplexu samarra eta estresagarria gertatzen delako ideia orokorraren kontra, errealitatea da arduratsuek diren teknikari, arkitekto eta aparejadoreekin eta obra-lanen bilakaera zuzen eta naturalean oinarrituta, legezko arauak errespetatuz gauza positiboak ditu. Aldi berean, etxebizitzan pertsonalizazio-gradua lortzeko abantaila dakar, kalitatez eta inplikazioz beteta, askotan modelo konbentzionaletan aurkitzen ez ditugunak.

Beraz, autosustapen eta autoeraikuntzaren alternatiba inoiz baino erakargarriago eta ekonomikoago aurkezten da garai hauetan.

DO IT YOURSELF bai, baina baldintza legal eta teknikoak kontuan izanda.

%%%