# La Comunidad BLV

Guía para la convivencia en las comunidades vecinales de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala

Plan Especial de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala (2005/2009)
Bilbo Zaharra, San Frantziско eta Zabala Auzoak Egitamu Berezia (2005/2009)

Bilbao
UDALA
AYUNTAMIENTO
OBSERVATORIO DE LA CONVIVENCIA

# Índice


| | | | |
|---|---|---|---|
| Introducción | | | Pág. 2-3 |
| 1.- NUESTROS EDIFICIOS | | | |
| Rehabilitación de edificios SURBISA | | Tfno: 94 415 99 55 | Pág. 5 |
| La Ley de Propiedad Horizontal | | | Pág. 5-6 |
| LA NECESIDAD DE CREAR ESTRUCTURAS SÓLIDAS EN LAS COMUNIDADES DE VECINOS | | | Pág. 6-7 |
| Bizilagun, ayuda para solucionar los problemas de nuestra Comunidad BIZILAGUN | | Tfno: 94 423 97 04 | Pág. 7 |
| 2.- ENTIÉNDETE CON TUS VECINOS | | | |
| Obras sin licencia | POLICÍA MUNICIPAL | Tfno: 092/94 420 500 | |
| | ÁREA DE URBANISMO | Tfno: 94 420 42 90 | |
| | SURBISA | Tfno. 94 415 99 55 | Pág. 8 |
| Ruidos Molestos | POLICÍA MUNICIPAL | Tfno: 092/94 420 500 | |
| | SUBÁREA MEDIO AMBIENTE | Tfno: 94 420 46 30 | Pág. 8 |
| Acumulación Materiales Peligrosos, Bloqueo elementos comunes e instalaciones eléctricas defectuosas | | | |
| | SUBÁREA PROTECCIÓN CIVIL | Tfno: 94 420 49 93 | Pág. 9-10 |
| Pisos sobreocupados | | | Pág. 10 |
| Personas en situación de desamparo | | | |
| | SERVICIO URGENCIAS SOCIALES | Tfno: 94 470 14 57 | Pág. 11 |
| | SERVICIO SOCIAL DE BASE | Tfno: 94 416 81 33 | Pág. 11 |
| 3.- SALUD PÚBLICA | | | |
| Acumulación de desechos, plagas y animales de compañía | | | |
| | ÁREA DE SALUD Y CONSUMO | Tfno: 94 420 44 70 | Pág. 12-13 |
| ¡NO TE CALLES¡ | | | |
| REGISTRO GENERAL AYUNTAMIENTO | | Tfno: 94 420 42 00 | |
| OFICINA DISTRITO 5 IBAIONDO | | Tfno: 94 416 31 88 | |
| POLICÍA MUNICIPAL | | Tfno: 092/94 420 500 | |
| OFICINA MUNICIPAL REHABILITACIÓN | | Tfno: 94 416 17 81 | |
| OBSERVATORIO DE LA CONVIVENCIA | | Tfno: 94 420 30 68 | Pág. 15-16 |

# Aurkibidea


| | | | |
|---|---|---|---|
| Sarrera | | | 2-3 orri. |
| 1.- GURE ERAIKINAK | | | |
| Rehabilitación de edificios SURBISA | | Tfno: 94 415 99 55 | 5 orri. |
| Jabetza Horizontalaren Legea | | | 5-6 orri. |
| BIZILAGUNEN ERKIDEGOETAN BIZIKIDETZAKO EGITURA SENDOAK SORTZEKO PREMIA | | | 6-7 orri. |
| Bizilagun, gure erkidegoko arazoak konpontzeko laguntza | | Tfno: 94 423 97 04 | 7 orri. |
| 2.- ONDO MOLDA ZAITEZ ZURE BIZILAGUNEKIN | | | |
| Baimenik gabeko | UDALTZAINGOA | Tfno: 092/94 420 500 | |
| obrak | HIRIGINTZA SAILA | Tfno: 94 420 42 90 | |
| | SURBISA | Tfno. 94 415 99 55 | 8 orri. |
| Zarata gogaikarriak | UDALTZAINGOA | Tfno: 092/94 420 500 | |
| | INGURUMEN SAILATALA | Tfno: 94 420 46 30 | 8 orri. |
| Eraikinean gai arriskutsuak pilatzea, Eraikinetako toki erkideak blokeatzea eta instalazio elektriko akastunak | | | |
| | BABES ZIBILEKO SAILATALA | Tfno: 94 420 49 93 | 9-10 orri. |
| Etxebizitza beteegiak | | | 10 orri. |
| Babesik gabeko pertsonen egoera | | | |
| | GIZARTE LARRIALDIETARAKO UDAL ZERBITZUA | Tfno: 94 470 14 57 | 11 orri. |
| | IONARRIZKO GIZARTE ZERBITZUA | Tfno: 94 416 81 33 | 11 orri. |
| 3.- OSASUN PUBLIKOA | | | |
| Eraikinean nahiz eraikineko etxebizitzetan hondakinak pilatzea, leku horietan izurrietak egotea eta konpainiako animaliak | | | |
| | OSASUN ETA KONTSUMO SAILA | Tfno: 94 420 44 70 | 12-13 orri. |
| EZ ISILIKGERATU¡ | | | |
| UDALETXKO ERREGISTRO OROKORRA | | Tfno: 94 420 42 00 | |
| IBAIONDO BARRUTIKO UDAL BULEGOA | | Tfno: 94 416 31 88 | |
| UDALTZAINGOA | | Tfno: 092/94 420 500 | |
| BIRGAITZEKO UDAL BULEGOA | | Tfno: 94 416 17 81 | |
| BIZIKIDETZAREN BEHATOKIA | | Tfno: 94 420 30 68 | 15-16 orri. |

*“Cuando se vive en comunidad hay que respetar unas normas y cumplir ciertas obligaciones. Nuestros límites están en los derechos de las demás personas, y en el respeto del interés general de la propiedad”.*

# Introducción

La Comunidad BLV -Guía para la convivencia en las comunidades vecinales de Bilbao la Vieja, San Francisco y Zabala- pretende ayudar a las personas que viven en nuestros barrios a solucionar los problemas que puedan surgir en la convivencia diaria de nuestras comunidades. Problemas provocados en la mayoría de los casos por la falta de entendimiento entre los distintos vecinos y vecinas, además de por el desconocimiento de las leyes que regulan estos malentendidos.

Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala presentan unas características especiales: su historia, la antigüedad de sus edificios o la convivencia de distintos grupos etno-culturales; así como la actual rehabilitación de la zona o la atracción de para personas emprendedoras e innovadoras por el barrio marcan el carácter y el futuro de estos ámbitos.

Las características distintivas de nuestros barrios hacen que la convivencia diaria en comunidad sea, en ocasiones, algo más complicada. Muchas veces no sabemos como solucionar problemas derivados de la antigüedad de los edificios en los que vivimos, o como enfrentarnos a conductas incívicas que nos molestan. Esta guía trata de informar sobre estas cuestiones y, sobre todo, trata de que tomemos conciencia de que el estado de nuestros edificios y nuestra relación con el resto del vecindario implica el esfuerzo de todos/as los que vivimos en ellos.

# 1.- Nuestros edificios

La antigüedad de los edificios en los que vivimos es una realidad en algunas zonas de nuestros barrios. Muchas veces supone un esfuerzo económico extra por parte de los vecinos y vecinas pero existen ayudas. **Surbisa**, Sociedad Urbanística de Rehabilitación de Bilbao, ofrece ayudas para las obras de rehabilitación a las comunidades y a los vecinos/as de nuestros barrios.

Surbisa, C/ Ronda 6 - www.bilbao.net/surbisa
surbisa@surb.bilbao.net - tel. 94 415 99 55

## La Ley de Propiedad Horizontal

La Ley de Propiedad Horizontal **regula las relaciones de los vecinos/as de un edificio constituidos en comunidad**. Dentro de los límites establecidos por esta Ley, el conjunto de propietarios y propietarias de un edificio podrá fijar normas que serán de obligado cumplimiento para todos.

Los límites que establece la Ley de propiedad horizontal se refieren a :

- **Los/as propietarios/as o inquilinos/as de cada piso no pueden realizar ninguna alteración en los espacios comunes del edificio como el portal, las escaleras etc.** Si en algún momento se advierte la necesidad de reparar alguno de estos espacios, actuando siempre en el beneficio del bien común, habrá que comunicárselo al presidente/a de la comunidad de vecinos.

- **Los/as propietarios/as o inquilinos/as de cada piso, en cambio, podrán realizar modificaciones en su vivienda siempre que no altere la seguridad del edificio, su estructura general o su configuración exterior**; tampoco se podrá perjudicar, en ningún caso, los derechos de otro propietario/a. Siempre que un vecino/a vaya a realizar una obra deberá comunicárselo con antelación al presidente/a de la comunidad.

- **Tanto los/as propietarios/as como los/as inquilinos/as de cada vivienda no podrán realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas que resulten dañosas para la comunidad.** El presidente/a de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios/as o ocupantes puede pedir a quien realice dichas actividades la cesación de las mismas. Si la conducta persiste, la Comunidad de Propietarios puede entablar una acción judicial contra el infractor, donde se podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata, y la prohibición del uso del piso hasta un plazo máximo de 3 años, entre otras medidas.

# La necesidad de crear estructuras sólidas de convivencia en las Comunidades de Vecinos/as

La colaboración e implicación de todos los propietarios, inquilinos y residentes de los edificios es fundamental para la resolución de un gran número de problemas y el logro de objetivos comunes. A través de la creación de una comunidad estructurada de vecinos es posible mantener una convivencia ordenada y armoniosa en el edificio en el que vivimos.

**La Ley obliga a que los propietarios/as de los edificios nos organicemos e impliquemos para resolver los asuntos comunitarios y poder mejorar nuestra calidad de vida.** Designar un presidente de la comunidad y convocar juntas de vecinos, para debatir los problemas que se puedan dar en el edificio, tanto de mantenimiento cómo de convivencia, ayuda a resolver problemas y a conseguir mejoras.

Para regular los detalles de convivencia y el adecuado uso de las zonas comunes, es necesario saber que el conjunto de propietarios podrá fijar unas normas teniendo en cuenta que la Ley no permite en ningún caso que en el inmueble se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Debemos ser conscientes, por otro lado que la Administración nos puede ofrecer ayuda, orientación y asesoramiento para solucionar un sinfín de problemas y malentendidos en nuestra comunidad. Pero es igualmente importante mantener una actitud activa que nos conduzca a mantener nuestra comunidad en perfectas condiciones. Si todos los vecinos/as del edificio nos preocupamos por el estado del inmueble, por sus posibilidades de restauración o por los problemas de otra índole que puedan tener nuestros vecinos/as podremos reclamar ayuda de manera más eficaz por parte de la Administración.



## Cómo debe organizarse una Comunidad de Vecinos

Las comunidades se componen de los siguientes órganos:

Presidente de la comunidad: nombrado por elección, rotación o sorteo, y de carácter obligatorio, aunque se puede solicitar el relevo.

Vicepresidente: sustituirá al presidente y le asistirá en sus funciones.

Secretario y administrador: estos cargos pueden recaer sobre el presidente y ser desempañados por una misma persona.

Cualquier vecino/a tiene derecho a asistir a la Junta o de estar representado; eso sí, quienes tengan algún pago pendiente no podrán ejercitar su derecho a voto.

Los acuerdos de la junta deben adoptarse por unanimidad cuando se trate de la aprobación o modificación del título constitutivo de Propiedad Horizontal, o del cambio de estatutos. Para el resto de los casos sería suficiente el respaldo de la mayoría de los vecinos/as.

## Bizilagun, ayuda para solucionar los problemas de nuestra comunidad

Bizilagun es un servicio público, universal y gratuito dependiente del departamento de vivienda y asuntos sociales del Gobierno Vasco para poder solucionar todos los problemas que surgen en nuestras comunidades de propietarios o en las relaciones entre quien alquila una vivienda y entre quien la arrienda. Además Bizilagun es un servicio de mediación y conciliación que nos ayudará a encontrar una solución a esas diferencias a través del diálogo y el acuerdo.

Bizilagun, C/ Henao 9 - tel. 944 239 704

# 2.- Entiéndete con tus vecinos

Los comportamientos incívicos y la falta de entendimiento entre los vecinos y vecinas de la comunidad crea y dificulta la solución de los problemas que surgen en la convivencia diaria. A continuación planteamos algunos de los conflictos más comunes, dónde su solución, además de por la tolerancia y el entendimiento mutuo, siempre como opción más cívica, pasa por respetar y aplicar las leyes que los regulan.

## Obras en el edificio o en casa de algún vecino sin licencia o a deshoras

Antes de realizar una obra de importancia, tanto en el edificio como en las viviendas particulares, necesitamos **presentar el proyecto técnico de la misma y obtener una licencia en Surbisa.** Cuando sea una obra menor no será necesario presentar dicho proyecto pero si obtener licencia, siendo siempre recomendable poner en conocimiento del presidente de la comunidad la realización de obras para evitar malentendidos, ya que estas acarrean en muchas ocasiones molestas consecuencias: ruidos, suciedad en el portal, etc.

## Ruidos molestos (obras, música etc... )

Si el ruido se produce a deshoras, molestando la rutina diaria y el bienestar de todos los vecinos/as de manera continuada se podrá llamar a la policía municipal para ponerlo en su conocimiento, siendo la Subárea Municipal de Medio Ambiente la que deberá tomar las medidas al respecto, ya que existe una ordenanza municipal que regula estas cuestiones.

Cuando un ruido es gratuito o fácilmente evitable, como cuando un vecino escucha música muy alta, por ejemplo, intentaremos dialogar con él o ella para que cese o disminuya el ruido. Siempre es mejor intentar dialogar o razonar con nuestros vecinos antes de tomar soluciones más drásticas. Si las molestias proceden de una actividad comercial u hostelera, o de la ejecución de obras sometidas a licencia se podrá acudir a la Policía Municipal para que verifique dicha situación y se adopten las medidas oportunas para corregirla.

Subarea Municipal de Medio Ambiente - C/ Campo Volantín
mambi@ayto.bilbao.net - tel. 944 204 630

## Acumulación de materiales peligrosos (inflamables, químicos etc.) en el edificio

La propia precaución y el sentido común nos dice que no se pueden acumular un número elevado de materiales peligrosos en nuestra vivienda o en otros lugares del edificio en el que vivimos.

Existe una exhaustiva regulación que prohíbe la acumulación de un número elevado de productos inflamables, químicos o tóxicos en el edificio y que garantiza de este modo la seguridad de todos los vecinos/as.

## Bloquear elementos y lugares comunes de los edificios mediante verjas o cerraduras que impidan el desalojo en caso de evacuación

El bloqueo de lugares de paso comunes dentro de un edificio no está permitido, dado que impediría o dificultaría el desalojo del edificio en caso de emergencia. Existe una normativa al respecto que impide bloquear estos lugares mediante verjas, cerraduras o candados.

## Instalaciones eléctricas defectuosas

Las instalaciones eléctricas, tanto de las Comunidades como de la propias viviendas, suponen una fuente de riesgo para la seguridad del inmueble cuando no se encuentran en las debidas condiciones por el peligro de incendio, por lo que es una obligación ineludible para todos tener estas instalaciones en las debidas condiciones, realizando un correcto uso y mantenimiento de las mismas.

Cualquier anomalía sobre estas ultimas cuestiones se podrá poner en conocimiento de la Subarea Municipal de Protección Civil por si se tendría que adoptar alguna medida al respecto

Subarea Municipal de Protección Civil,
C/ Luis Briñas 16 (Garellano)
procivil@ayto.bilbao.net - tel. 944 204 943

## Daños en buzones, porteros automáticos, interruptores, cerraduras etc.

Uno de los principales intereses de todas las Comunidades es mantener el portal y escaleras de los edificios en perfectas condiciones, pero en ocasiones nos encontramos desperfectos y destrozos sin explicación. Si de manera continuada los elementos comunes del edificio sufren daños deberemos, en primer lugar, **a través del diálogo, evitar los hechos y exigir a su autor la reparación**. Si esta vía no funcionase es posible denunciar el hecho judicialmente y exigir a su autor, en caso de ser identificado, por vías legales dicha reparación.

## Pisos sobreocupados

Resulta evidente que en muchos casos el problema no radica en el mayor o menor número de personas que conviven en un piso, si no en la situación de convivencia con el resto de la vecindad. Los problemas suelen derivar frecuentemente de la falta de mantenimiento de los elementos e instalaciones del piso o en la falta de unas condiciones adecuadas de salubridad e higiene

Existiendo las figuras de los arrendamientos, subarriendos y el derecho de habitación que posibilitan un encaje legal a las situaciones de convivencia compartida en pisos también existe, como se señaló anteriormente, la prohibición de desarrollar actividades molestas, insalubres, peligrosas o nocivas en los mismos, y necesidad de cesación de todo tipo de estas actividades. Si se puede acreditar la falta de condiciones de la vivienda en cuestión, la autoridad competente puede instar a que se subsanen las deficiencias encontradas. En caso de molestias derivadas de dichas actividades, siempre habrá que buscar en primer lugar la vía del diálogo para su resolución, y si no se podrá acudir a la vía judicial para conseguir la cesación y en su caso la prohibición del uso de la vivienda.



## Situación de personas en desamparo

Ocasionalmente pueden producirse en una comunidad de vecinos, situaciones de riesgo o de inseguridad derivadas del estado de alguna de las personas que en la misma conviven (ancianos con facultades mentales disminuidas, menores, etc...), Para dar respuesta inmediata a tales situaciones, si revisten carácter de urgencia, existe el Servicio Municipal de Urgencias Sociales dependiente del Área de Acción Social, que presta atención las 24 horas de todos los días del año.

En el supuesto de que las situaciones no sean urgentes, pero si aconsejen adoptar medidas para evitar que se agraven, se puede acudir al Servicio

Servicio Municipal de Urgencias Sociales
C/ Alda. Mazarredo nº 22. - tel: 94 470 14 57

Social de Base de la Zona (San Francisco, la Peña), dependiente del Area de Acción Social donde proporcionarán a la persona o personas interesadas cuanta información y asesoramiento precisen acerca de los programas de ayudas sociales existentes que le pudieran corresponder a la vista de sus circunstancias.

En dicho Servicio Social de Base también se atenderán las situaciones de las personas dependientes, existiendo una regulación legal que establece los diferentes niveles de dependencia, así como las diversas modalidades de intervención tanto a nivel de servicios como de prestaciones económicas.

Servicio Social de Base San Francisco-La Peña
C/ Conde Mirasol nº 2 - tel: 94 416 81 33

# 3.- Salud pública

El mantenimiento de unas condiciones de higiene y limpieza mínimas en los edificios corresponde, en primer lugar, a las comunidades de vecinos/as que son sin duda los primeros interesados en mantener su entorno limpio. Pero a veces existen problemas o situaciones que afectan a la salud pública y a los que es necesario poner una solución rápida y eficaz. Si se llega a una situación grave que afecte a la salud pública se debe acudir al Área de Salud y Consumo del Ayuntamiento .

## Acumulación de desechos (basura, enseres varios etc.) tanto en el edificio (portal, escaleras, patios etc.) como en las pisos del inmueble o la existencia de plagas en los mismos.

Si los desechos se encuentran en una casa particular y afectan a la salubridad del conjunto del edificio, o si se encuentra en un espacio común pero no hay acuerdo en la comunidad para solucionar el problema de manera amistosa, se podrá poner en conocimiento del Ayuntamiento para que se adopten las medidas oportunas.

Igualmente deberemos proceder en el caso de la existencia de plagas, si el foco de la plaga está en una casa particular y afecta a la salubridad del conjunto del edificio, o si se encuentra en un espacio común pero no hay acuerdo en la comunidad para solucionar el problema de manera amistosa.

## Animales de compañía en los domicilios

Existe una ordenanza municipal que regula la tenencia de animales domésticos y garantiza unas condiciones de higiene y limpieza óptimas, ordenando la convivencia de los seres humanos con los animales y conjugando la preservación de la salud pública con su respeto, defensa y protección.

Esta normativa recoge que **no se pueden tener más de cinco perros o gatos en un piso** y hace hincapié en el respeto a los demás. Debemos respetar a nuestros vecinos y evitar subir con nuestros animales en compañía de aquellas personas que se sientan incómodas con la situación.

Por otro lado **ser los dueños de un animal de compañía nos hace responsables de los daños, perjuicios y molestias que cause**. Además de poner las medidas necesarias para impedir que los excrementos de los animales queden en lugares comunes del edificio.

Área de Salud y Consumo:
C/ Luis Briñas 16 (Garellano)
spublica@ayto.bilbao.net - tel. 94 420 44 70

# ¡No te calles!

Para mejorar la calidad de vida en nuestra comunidad, y facilitar la solución de problemas es trascendental que se conozcan los hechos negativos que suceden a nuestro alrededor.

Como parte implicada de la comunidad, si no funcionan las vías del diálogo, es nuestra obligación denunciar todo hecho que consideremos ilegal, abusivo o molesto dentro de nuestro vecindario. De este modo mejoraremos nuestra convivencia y evitaremos problemas mayores.

Si sospechas que alguno de tus vecinos tiene problemas, si sabes que se cometen delitos en tu comunidad, no te calles. Denuncia y habla de todos los hechos ilegales, abusivos o molestos que ocurren en tu vecindario, muchas veces es la única vía para solucionarlos.

A menudo a través de una actitud tolerante y del diálogo nuestros problemas con los miembros de nuestra comunidad se solucionan fácilmente. En cambio, cuando el problema se presenta más complicado o grave, la única vía para su solución es muchas veces la denuncia del mismo. La denuncia es la puesta en conocimiento de la comisión de un hecho contrario a la normas existentes ante la autoridad, ya sea esta el juez, la policía o al funcionario público que corresponda.

Desde el momento en el que se interpone la denuncia da comienzo un procedimiento en el que la autoridad competente inicia un proceso para buscar las soluciones oportunas.

El denunciante no tiene que aportar ninguna prueba a su denuncia. Sin embargo, sí conviene que en el momento de su presentación pueda dar credibilidad a la misma, con el fin de que el órgano competente decida que realmente existen indicios que hacen necesario actuar o seguir investigando.



Por lo tanto, la denuncia es un paso necesario ya que en una instancia o informe se reflejará el hecho, así como las personas implicadas y las afectadas en el mismo.

## ¿Cómo puedo efectuar una denuncia?

Para que tengan un valor legal y sean oficiales las denuncias tendrán que realizarse ante las autoridades competentes, y si corresponden a competencias municipales se deberán realizar en el Ayuntamiento o ante la policía municipal. La diferencia entre la elección de una u otra variará en función de la gravedad del problema o la urgencia del mismo, en determinados supuestos relacionados con infracciones penales habrá que acudir directamente a la policía o al Juzgado de Guardia.

## Primera opción: Acudir al Registro del Ayuntamiento

- Cuando nos encontremos ante un problema leve, la mejor opción es realizar una denuncia escrita en el Registro del Ayuntamiento. El Ayuntamiento tramitará la denuncia y pondrá en marcha los dispositivos necesarios para poder solucionar el problema.

Registro General Ayuntamiento de Bilbao
Pza. Ernesto Erkoreka, 1
tel. 944 204 200
Dentro de nuestro Distrito:
Oficina Municipal del distrito de Ibaiondo
C /Pelota 10, (Casco Viejo)
tel. 944 16 31 88
Teléfono de información ciudadana: 010

## Segunda opción: Acudir a la policía municipal

- Cuando la situación a la que nos enfrentamos es de carácter inminente o de mayor gravedad, la mejor solución es acudir o llamar de inmediato a la policía municipal.

Horario diurno: Comisaría de La Cantera - Pza. de la Cantera, 5
Horario nocturno: Comisaría Central
C/ Luis Briñas nº 16 (Garellano) - Teléfono permanente: 092
tel. 944 205 000

## La Oficina Municipal de Rehabilitación de Bilbao La Vieja, otra vía para denunciar lo que ocurre en nuestro barrio

Por otra parte también se podrá acudir a la Oficina Municipal de Rehabilitación de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala, donde entre otras cosas, se podrán dar a conocer los problemas y preocupaciones de una manera más cercana y recibir orientación sobre los caminos a seguir. Siendo este un espacio abierto a todos los vecinos en el que cualquiera puede aportar sus propuestas, opiniones, sugerencias, quejas o reclamaciones.

Oficina Municipal de Rehabilitación de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala- C/ San Francisco, 3 Bajo.
tel. 944 161 781 - e-mail: oficrehablv@ayto.bilbao.net

## El Observatorio de la Convivencia

Cuando los problemas, disputas o conflictos comunitarios persistan, podrás acudir al departamento municipal correspondiente o al observatorio de la convivencia dependiente del Ayuntamiento.

El Observatorio de la Convivencia trata de mediar en conflictos de convivencia tratando de conciliar a las partes implicadas y encontrar una solución a esas diferencias a través del diálogo y el acuerdo.

Observatorio de la Convivencia
Uribitarte, 6, 2º - tel. 944 20 30 68

# BZ
erkidegoa

Bilbo Zaharra,
San Frantzisko eta Zabala
auzoetako erkidegoetako
bizikidetzarako gida

Plan Especial de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala (2005/2009)
Bilbo Zaharra, San Frantzisko eta Zabala Auzoak Egitamu Berezia (2005/2009)

Bilbao
UDALA
AYUNTAMIENTO
BIZIKIDETZAREN BEHATOKIA

*“Erkidegoan bizi direnek arauak errespetatu eta zenbait obligazio bete behar dituzte. Gure mugak gainerako pertsonen eskubideetan eta jabetzaren interes orokorraren errespetuan daude”.*

# Sarrera

BZ Erkidegoak -Bilbo Zaharra, San Frantzisko eta Zabala auzoetako erkidegoetako bizikidetzarako gidak- gure erkidegoetako eguneroko bizikidetzan sortzen diren arazoak konpontzen lagundu nahi die gure auzoetan bizi diren pertsonei. Kasu gehienetan, bizilagunen arteko ulermen-faltagatik eta gaizki-ulertze horiek arautzen dituzten legeak ez ezagutzeagatik sortzen dira arazoak.

Bilbo Zaharra, San Frantzisko eta Zabala auzoek ezaugarri bereziak dituzte: euren historia, euren eraikinen antzinatasuna edo talde etniko eta kulturalen arteko bizikidetza; eremua birgaitzeak edo jende ekintzaile eta berritzaileek auzoarekiko duten erakarpenak eremu horien izaera eta etorkizuna markatzen dute.

Gure auzoen ezaugarri bereziek erkidegoko eguneroko bizikidetza, zenbait kasutan, pixka bat konplexuagoa izatea eragiten dute. Askotan ez dugu jakiten nola konpondu bizi garen eraikinen antzinatasunaren ondoriozko arazoak edo nola aurre egin eragozten gaituzten gizalegez kontrako jarrerei. Gidaren helburua kontu horiei buruz informatzea da eta, batik bat, gure eraikinen egoerak eta gainerako bizilagunekin dugun harremanak bertan bizi garen guztion ahalegina eskatzen duela jabetzea.

# 1.- Gure eraikinak

Bizi garen eraikinen antzinatasuna errealitatea da gure auzoetako zenbait zonatan. Askotan aparteko ahalegin ekonomikoa eskatzen du bizilagunen aldetik, baina badira horretarako laguntzak ere. Surbisa, Bilboko Berregokipenerako Hirigintza Elkartea SAk birgaitze-lanetarako laguntzak eskaintzen dizkie gure auzoetako erkidegoei eta bizilagunei.

Surbisa, Ronda kalea 6 - www.bilbao.net/surbisa
surbisa@surb.bilbao.net - tel. 94 415 99 55

## Jabetza Horizontalaren Legea

Jabetza Horizontalaren Legeak **erkidegoan eratutako eraikinetako bizilagunen harremanak arautzen ditu.** Lege horrek xedatutako mugen barruan, eraikin bateko jabeen multzoak bizilagun guztiek derrigorrez bete beharreko arauak xeda ditzake.

Jabetza horizontalaren legeak xedatzen dituen mugak honako hauei buruzkoak dira:

- **Etxebizitza bakoitzeko jabeek edo maizterrek ezin dute aldaketarik egin eraikinaren espazio erkideetan, esaterako, ezkaratzean, eskaileretan, eta abar.** Uneren batean espazio horietakoren bat konpontzeko premia ikusten bada, betiere guztien onerako jokatuz, bizilagunen erkidegoko lehendakariari jakinarazi behar zaio.

- **Etxebizitza bakoitzeko jabeek edo maizterrek aldaketak egin ahal izango dituzte euren etxebizitzan, baldin eta eraikinaren segurtasuna, egitura orokorra edo kanpoko konfigurazioa aldatzen ez badituzte;** beste jabe baten eskubideak ere ezingo dira inolaz ere urratu. Bizilagunen batek obraren bat egin behar duenean, aurrez jakinarazi beharko dio erkidegoko lehendakariari.

- **Etxebizitza bakoitzeko jabeek eta maizterrek ezingo dituzte egin erkidegoarentzat kaltegarriak diren jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri, arriskutsu edo legez kanpokoak.** Erkidegoko lehendakariak, bere kabuz edo etxebizitzetako edozein jabe edo okupatzaileek eskatuta, horrelako jarduerak bertan behera uzteko eska diezaioke egiten ari denari. Ez badu jarrera aldatzen, Jabekideen Erkidegoak arau-hauslearen aurkako auzia jar dezake. Beste neurri batzuen artean, jarduera bertan behera uztea eta etxebizitza erabiltzea debekatzea, 3 urterako gehienez, erabaki daiteke.

# Bizilagunen Erkidegoetan bizikidetzako egitura sendoak sortzeko premia

Eraikinetako jabe, maizter eta egoiliar guztien lankidetza eta inplikazioa funtsezkoa da arazo ugari konpontzeko eta helburu erkideak lortzeko. Bizilagunen erkidego egituratuaren bitartez bizikidetza ordenatua eta harmoniatsua izatea lor daiteke bizi garen eraikinean.

**Legeak elkar antolatzera eta inplikatzera behartzen gaitu eraikinetako jabeok, erkidegoko arazoak konpontzeko eta gure bizi-kalitatea hobetzeko.** Eraikinean sor daitezkeen mantentze arloko nahiz bizikidetzako arazoak eztabaidatzeko erkidegoko lehendakari bat izendatzeak eta bizilagunen batzarrak deitzeak arazoak konpontzen eta hobekuntzak lortzen laguntzen du.

Bizikidetzako xehetasunak eta zona erkideen erabilera egokia arautzeko, jabekideek arauak xeda ditzaketela jakin behar da, kontuan hartuta, Legeak ez duela inolaz ere uzten eraikinean jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri, arriskutsu edo legez kanpokorik egiten.

Bestalde, gogoan izan behar dugu Administrazioak laguntza, orientazioa eta aholkularitza eskain diezazkigukeela gure erkidegoko hainbat eta hainbat arazo eta gaizki-ulertze konpontzeko. Bestalde, garrantzitsua da gure erkidegoa baldintza onetan edukitzera eramango gaituen jarrera aktiboa izatea ere. Higiezinaren egoeraz, bere zaharberritzeko aukerez edo gure bizilagunek izan ditzaketen beste era bateko arazoez eraikineko bizilagun guztiok arduratzen bagara, Administrazioari modu eraginkorragoan eskatu ahal izango diogu laguntza.



## Nola antolatu behar du Bizilagunen Erkidegoak

Erkidegoek honako organo hauek dituzte:

Erkidegoko lehendakaria: hautapen, errotazio edo zozketa bidez izendatzen da eta derrigorrezkoa da, txandatzea eska daitekeen arren.

Lehendakariordea: lehendakaria ordeztuko du eta bere zereginetan lagunduko dio.

Idazkaria eta administratzailea: kargu horiek lehendakariak har ditzake eta pertsona berak bete.

Edozein bizilagunek du eskubidea Batzarrera joateko edo bere ordezkoa bidaltzeko; zerbait ordaintzeko daukatenek ezingo dute botorik eman.

Batzarrak aho batez hartu behar ditu erabakiak, Jabetza Horizontaleko titulua onartu edo aldatu edo estatutuak aldatu behar badira. Gainerako kasuetan nahikoa izango da bizilagunen gehiengoaren baiezkoa izatea.

## Bizilagun, gure erkidegoko arazoak konpontzeko laguntza

Bizilagun zerbitzu publiko, unibertsal eta doakoa da. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren mendekoa da eta jabekideen erkidegoetan edo etxebizitza alokatzen duenaren eta errentan hartzen duenaren arteko harremanetan sortzen diren arazo guztiak konpontzea da bere helburua. Bizilagun, gainera, bitartekaritza- eta adiskidetze-zerbitzua da, elkarrizketaren eta akordioaren bitartez arazo horientzako soluzioak bilatzen lagunduko diguna.

Bizilagun, Henao kalea 9 – tel. 944 239 70

# 2.- Ondo molda zaitez zure bizilagunekin

Gizalegez kanpoko portaerek eta erkidegoko bizilagunen arteko ulermenezak zailago egiten dute eguneroko bizikidetzan sortzen diren arazoak konpontzea. Ondoren planteatuko ditugu gatazka ohikoenetako batzuk. Gatazka horien soluzioa aurkitzeko, aukera gizalegezkoenak diren elkarren arteko tolerantziaz eta ulermenaz gain, gatazka horiek arautzen dituzten legeak errespetatu eta aplikatu behar dira.

## Obrak eraikinean edo bizilagunen baten etxean, baimenik gabe edo ezorduetan

Eraikinean nahiz etxebizitza partikularretan obra garrantzitsuren bat egin aurretik, **bere proiektu teknikoa aurkeztu eta lizentzia lortu behar dugu Surbisan.** Obra txikia denean, ez da beharrezkoa proiektua aurkeztea, baina bai, ordea, lizentzia lortzea. Gainera, beti komeni da erkidegoko lehendakariari obra egingo dela jakinaraztea gaizki-ulertzerik egon ez dadin, izan ere, obrek, ondorio gogaikarriak izaten baitituzte askotan: zaratak, zikina ezkaratzean, etab.

## Zarata gogaikarriak (obrak, musika, etab.)

Zarata ezorduetan izaten bada eta bizilagun guztien eguneroko errutinari eta ongizateari eragiten badie, Udaleko Ingurumen Sailatalari jakinaraziko zaio behar diren neurriak har ditzan, izan ere, kontu horiek arautzen dituen udal-ordenantza bat aurrez argitaratua baitago.

Zarata bat funtsik gabekoa edo erraz ekiditeko modukoa bada, esaterako, bizilagun batek musika oso ozen jartzen duenean, berarekin hitz egingo da musika kendu edo isilago jar dezan. Beti da hobe gure bizilagunekin hitz egiten edo arrazoitzen ahalegintzea neurri zorrotzagoak hartzea baino. Eragozpenak jarduera komertzial edo ostalaritzako baten ondoriozkoak edo lizentzia duten obrakoak badira, Udaltzaingora jo daiteke hala dela baieztatzeko eta egoera konpontzeko behar diren neurriak hartzeko.

Udaleko Ingurumen Sailatala - Campo Volantin kalea
mambi@ayto.bilbao.net - tel. 944 204 630

## Eraikinean gai arriskutsuak (errekorrak, kimikoak, etab.) pilatzea

Zuhurtziak eta zentzu komunak esaten digute ez direla gai arriskutsuak pilatu behar gure etxebizitzan edo bizi garen eraikineko beste toki batzuetan.

Eraikinean produktu errekor, kimiko eta toxiko asko pilatzea debekatzen duen eta, modu horretan, bizilagun guztien segurtasuna bermatzen duen araudi zorrotza dago.

## Ebakuazio-kasuetan irtetea galarazten duten burdin sare edo sarrailen bitartez eraikinetako elementu edo toki erkideak blokeatzea

Eraikinen barruko pasabide erkideak blokeatzea debekatuta dago, izan ere, larrialdietan eraikina hustea galarazi edo zaildu egingo bailuke. Araudiak debekatu egiten du leku horiek burdin sare, sarraila edo giltzarrapoen bitartez blokeatzea.

## Instalazio elektriko akastunak

Erkidegoetako nahiz etxebizitzetako instalazio elektrikoak baldintza egokietan ez daudenean arrisku iturria dira higiezinaren segurtasunerako, sute-arriskua dutelako. Horregatik, betebehar saihestezina da jabekide guztientzat instalazio horiek baldintza onetan edukitzea eta euren erabilera eta mantentze egokia egitea.

Azken kontu horiei buruzko edozein anomalia Udaleko Babes Zibileko Sailatalari jakinarazi beharko zaio, arazoaren inguruan neurriren bat hartu behar badu ere.

Udaleko Babes Zibileko Sailatala,
Luis Briñas kalea, 16 (Garellano)
procivil@ayto.bilbao.net - tel. 944 204 943

## Kalteak postontzietan, atezain automatikoetan, etengailuetan, sarrailetan, etab.

Erkidego guztiek nahi izaten dute eraikinetako ezkaratza eta eskailerak baldintza onetan edukitzea, baina, batzuetan, arrazoirik gabeko hondamenak eta suntsiketak aurkitzen ditugu. Eraikineko elementu erkideetan etengabe izaten badira kalteak, lehenik eta behin, **elkarrizketaren bitartez, gertaerak ekidin behar ditugu eta egileari egindako kaltea konpontzeko eskatu.** Bide horrek funtzionatzen ez badu, gertaera auzitara eraman daiteke eta, egilea identifikatuz gero, egindako kalteak konpontzeko eska dakioke lege bidez.

## Etxebizitza beteegiak

Argi dago kasu askotan arazoa ez dela izaten etxebizitza batean elkarrekin bizi diren pertsona kopuru handiagoa edo txikiagoa, pertsona horiek gainerako bizilagunekiko duten bizikidetza-egoera baizik. Arazoak, gehienetan, etxebizitzako elementuak eta instalazioak behar bezala ez mantentzetik edo osasungarritasun- eta higiene-baldintza egokiak ez izatetik etortzen dira.

Etxebizitzetan bizikidetza partekatuko egoerak legezkoak izateko aukera ematen duten errentamendu, azpierrentamendu eta gela-eskubidearen irudiak ere badaudenez, kasu horietan jarduera gogaikarri, osasungaitz, arriskutsu edo kaltegarriak egiteko debekua eta era horretako jarduera guztiak eten beharra ere badago, lehen esan den bezala. Etxebizitza baldintza egokietan ez dagoela egiazta badaiteke, agintari eskudunak aurkitutako akatsak konpontzeko agindu dezake. Jarduera horiek eragozpenak sortzen badituzte, aurrena elkarrizketaren bidea saiatu beharko da arazoa konpontzeko eta, bestela, auzitara jo ahal izango da jarduera etetea eta, hala badagokio, etxebizitza erabiltzea debekatzea lortzeko.



## Babesik gabeko pertsonen egoera

Batzuetan, arrisku-egoerak edo segurtasun-faltakoak sor daitezke bizilagunen erkidegoetan bertan bizi den pertsonaren baten egoeraren ondorioz (buru-ahalmenak murriztuta dituzten adinekoak, adingabeak, etab.). Egoera horiek urgentziazkoak badira, Gizarte Ekintza Sailaren mendeko Gizarte Larrialdietarako Udal Zerbitzua dago berehalako erantzuna emateko, urteko egun guztietan 24 orduz lan egiten duena.

Gizarte Larrialdietarako Udal Zerbitzua
Mazarredo zumarkalea, 22 – tel. 94 470 14 57

Egoerak urgentziazkoak ez badira baina larriago egin ez daitezen neurriak hartzea komeni bada, Gizarte Ekintzako Sailaren mendeko Zonako Oinarrizko Gizarte Zerbitzura (San Frantzisko, La Peña) jo daiteke. Pertsona interesatuari edo interesatuei euren egoera kontuan hartuta dagozkien gizarte-laguntzako programei buruz behar duten informazio eta aholkularitza guztia emango diete han.

Oinarrizko Gizarte Zerbitzu horretan mendeko pertsonen egoerei ere arreta eskainiko zaie. Mendekotasun-mailak eta zerbitzu-arloan nahiz prestazio ekonomikoen arloan dauden esku hartzeko modalitate desberdinak finkatzen dituen legezko erregulazioa dago horretarako.

San Frantzisko-La Peñako Oinarrizko Gizarte Zerbitzua
Mirasol Kondearen kalea, 2 - tel.: 94 416 81 33

# 3.- Osasun publikoa

Eraikinetan higiene- eta garbitasun-baldintza minimoak izatea bizilagunen erkidegoen ardura da, beste inori baino gehiago interesatzen baitzaie erkidego horiei ingurunea garbi edukitzea. Baina, batzuetan, osasun publikoari eragiten dioten eta soluzio bizkorra eta eraginkorra eman behar zaien arazoak edo egoerak sortzen dira. Egoera larria bada, osasun publikoari eragiterainokoa, Udaleko Osasun eta Kontsumo Sailera jo behar da.

**Eraikinean (ezkaratza, eskailerak, patioak, etab.) nahiz eraikineko etxebizitzetan hondakinak (zaborra, askotariko gauzak, etab.) pilatzea edo leku horietan izurriteak egotea.**

Hondakinak etxe partikular batean badaude eta eraikin osoaren osasungarritasunari eragiten badiote edo espazio erkide batean badaude baina erkidegoan adostasunik ez badago arazoa modu adiskidetsuan konpontzeko, udalari jakinarazi ahal izango zaio behar diren neurriak har ditzan.

Izurriteen kasuan ere, izurritearen fokua etxe partikular batean badago eta eraikin osoaren osasungarritasunari eragiten badio edo espazio erkide batean badago baina erkidegoan adostasunik ez badago arazoa modu adiskidetsuan konpontzeko, modu berean jokatu beharko dugu.

**Konpainiako animaliak etxebizitzetan**

Etxeko animaliak edukitzea arautzen duen eta higiene- eta garbitasun-baldintza egokienak bermatzen dituen udal-ordenantza bat badago. Ordenantza horrek gizakien eta animalien arteko bizikidetza arautzen du eta osasun publikoaren zaintza animaliekiko begirune, defentsa eta babesarekin uztartzen du.

Araudiaren arabera, **ezin dira eduki bost txakur edo katu baino gehiago etxebizitza batean** eta asko erreparatzen dio gainerakoekiko errespetuari. Bizilagunak errespetatu behar ditugu eta, horregatik, saihestu egingo dugu animalien aurrean ezeroso sentitzen diren pertsonen ondoan animaliekin egotea.

Bestalde, **konpainiako animalia baten jabe izateak animaliak eragiten dituen kalte, galera eta eragozpenen erantzule egiten gaitu.** Gure animalien gorozkiak eraikineko leku erkideetan ez geratzeko neurriak ere hartu behar dira.

Osasun eta Kontsumo Saila:
Luis Briñas kalea, 16 (Garellano)
spublica@ayto.bilbao.net - tel. 94 420 44 70

# Ez isilik geratu!

Gure erkidegoko bizi-kalitatea hobetzeko eta arazoak konpontzea errazteko, funtsezkoa da gure ingurunean izaten diren gertaera negatiboak ezagutzea.

Elkarrizketaren bideak funtzionatzen ez badu, inplikatutako alderdi gisa, gure betebeharra da legez kanpokotzat, gehiegikeriazkotzat edo gogaikarritzat jotzen dugun eta gure auzunean izaten den gertaera oro salatzea. Horrela, gure bizikidetza hobetu eta arazo larriagoak ekidingo ditugu.

Zure bizilagunen batek arazoak dituela edo zure erkidegoan delituak egiten direla susmatzen baduzu, ez isilik geratu. Salatu zure auzunean izaten diren legez kanpoko edo gehiegikeriazko gertaera edo gertaera gogaikarri guztiak eta hitz egin gertatutakoaz. Askotan, konpontzeko modu bakarra izaten da.

Askotan, jarrera tolerantearen eta elkarrizketaren bitartez, erkidegoko kideekin ditugun arazoak erraz konpontzen dira. Arazoa konplexuagoa edo larriagoa denean, ordea, konpontzeko bide bakarra salatzea izaten da sarri askotan. Arauen aurkako gertaerak agintariei jakinaraztea da salaketa egitea, epaile, polizia edo dagokion funtzionario publikoari jakinaraztea, alegia.

Salaketa jartzen den unetik beretik agintari eskudunak abian jartzen du soluzio egokiak bilatzeko prozesua.

Salatzaileak ez du frogarik aurkeztu behar salaketa egiten duenean. Hala ere, salaketa egiten denean sinesgarritasuna ematea komeni da, organo eskudunak pentsa dezan aztarnak badaudela eta, ondorioz, beharrezkoa dela zerbait egitea edo ikertzen jarraitzea.

Beraz, salaketa beharrezko urratsa da, izan ere, instantzian edo txostenean jasota geratuko dira bai gertaera bera eta bai gertaeran inplikatutako eta kaltetutako pertsonak.



## Nola egin dezaket salaketa?

Salaketek lege-balioa izateko eta ofizialak izateko, agintari eskudunen aurrean egin beharko dira eta udal-eskumenekoak badira, udaletxean edo udaltzaingoaren aurrean egin beharko dira. Arazoaren larritasunaren edo urgentziaren arabera aukeratu beharko da bata edo bestea, eta arau-hauste penalekin zerikusia duten kasu jakin batzuetan poliziara edo Guardiako Epaitegira joan beharko da zuzenean.

## Lehen aukera: Udaletxeko Erregistrora joatea

- Arazo arin baten aurrean, Udaletxeko Erregistroan salaketa idatzia egitea da aukerarik onena. Udalak salaketa izapidetuko du eta martxan jarriko ditu arazoa konpontzeko behar diren tresnak.

Bilboko Udaletxeko Erregistro Orokorra
Ernesto Erkoreka plaza, 1
tel. 944 204 200
Gure barrutiaren barruan:
Ibaiondo Barrutiko Udal Bulegoa
Pilota kalea, 10 (Alde Zaharra)
tel. 944 16 31 88
Herritarren informaziorako telefonoa: 010

## Bigarren aukera: Udaltzaingora jotzea

- Aurre egin beharreko egoera urgentziazkoa edo larritasun handikoa denean, Udaltzaingora joatea edo berehala bertara deitzea da soluziorik onena.

Eguneko ordutegia: Harrobiko polizia-etxea - Harrobi plaza, 5
Gaueko ordutegia: Polizia-etxe Nagusia
Luis Briñas kalea, 16 (Garellano)
Telefono iraunkorra: 092 - tel. 944 205 000

## Bilbo Zaharra Birgaitzeko Udal Bulegoa, gure auzoan gertatzen dena salatzeko beste bide bat

Bilbo Zaharra, San Frantzisko eta Zabala Birgaitzeko Udal Bulegora ere jo daiteke. Beste gauza batzuen artean, arazoak eta kezkak hurbilagotik ezagutzera eman eta jarraitu beharreko bideei buruzko orientazioa jaso ahal izango dira bulego horretan. Bizilagun guztiei irekitako espazioa izanik, edonork aurkez ditzake bertan bere proposamenak, iritziak, iradokizunak, kexak edo erreklamazioak.

Bilbo Zaharra, San Frantzisko eta
Zabala Birgaitzeko Udal Bulegoa
San Frantzisko kalea, 3 behea.
tel. 944 161 781
helbide elektronikoa: oficrehablv@ayto.bilbao.net

## Bizikidetzaren Behatokia

Erkidegoan sortutako arazo, liskar edo gatazkek asko irauten badute, dagokion udal-sailera edo udalaren mendeko bizikidetzaren behatokira jo dezakezu.

Bizikidetzaren Behatokiaren xedea bizikidetza-gatazketan bitartekari lanak egitea da, alderdi inplikatuak adiskidetzeko eta elkarrizketaren eta adostasunaren bitartez arazoen soluzioa aurkitzeko.

Bizikidetzaren Behatokia
Uribitarte, 6, 2.a - tel. 944 20 30 68