

I. XEDAPEN OROKORRAK

ESTATUKO BURUZAGITZA

6938 8/2013 Legea, ekainaren 26koa, birgaitzeari eta hiri-berroneratze eta -berrikuntzari buruzkoa.

JUAN CARLOS I.a

ESPAINIAKO ERREGEA

Honako hau irakurtzen duten guztiak.

Jakizue Gorte Nagusiek ondoko lege hau onetsi dutela, eta Nik, hemen, berretsi egiten dudala.

Atariko titulua. Xedapen orokorrak.

1. artikulua. Legearen zertarakoa.
2. artikulua. Definizioak.
3. artikulua. Hiri-ingurune jasangarriagoa, efizienteagoa eta lehiakorragoa lortzeko politika publikoen xede komunak.

I. titulua. Eraikinen Ebaluazio Txostena.

4. artikulua. Eraikinen Ebaluazio Txostena.
5. artikulua. Administrazio-koordinazioa.
6. artikulua. Eraikinen Ebaluazio Txostena egiteko gaikuntza.

II. titulua. Hiri-ingurunearen gaineko jardunak.

I. kapitulua. Jardunak eta subjektu behartuak.

7. artikulua. Jardunen zertarakoa.
8. artikulua. Subjektu behartuak.

II. kapitulua. Antolamendua eta kudeaketa.

9. artikulua. Ekimena jardunen antolamenduan.
10. artikulua. Jardunak antolatzeko eta egikaritzeko oinarritzko arauak.
11. artikulua. Bideragarritasun ekonomikoari buruzko memoria.
12. artikulua. Jardunen kudeaketa- eta egikaritze-eremuak mugatzearen efektuak.
13. artikulua. Egikaritzeko moduak.
14. artikulua. Ordezko bizileku baterako eskubidea eta lehengo bizilekura itzultzeko eskubidea.

III. kapitulua. Egikaritzean parte hartzeko lankidetzak- eta koordinazio-formulak.

15. artikulua. Legitimatutako subjektuen ahalmenak.
16. artikulua. Administrazio-elkarteak.
17. artikulua. Jardunak finantzatzeko hitzarmenak.
18. artikulua. Administrazioen arteko lankidetzak.
19. artikulua. Lankidetzak antolatzea.

Xedapen gehigarriak.

Lehenengo xedapen gehigarria. Informazioa, hiri-ingurune jasangarria lortzeko politika publikoen informazioa.

Bigarren xedapen gehigarria. Higiezinaren katastroa.

Hirugarren xedapen gehigarria. Eraikinen energia-efizientiaren ziurtapenari dagozkion arau-haustekak.

Laugarren xedapen gehigarria. Eraikinen energia-efizientiaren ziurtapenari dagozkion zehapenak eta graduazioa.

Xedapen iragankorrak.

Lehenengo xedapen iragankorra. Eraikinen Ebaluazio Txostena egiteko egutegia.

Bigarren xedapen iragankorra. Babestutako etxebizitzarako lurzorua gutxieneko erreserba salbuespeneko moduan aplikatzeko aldi baterako araua.

Xedapen indargabetzaile bakarra.

Azken xedapenak.

Azken xedapenetako lehena. Jabetza Horizontalari 49/1960 Legea aldatzea (49/1960 Legea, uztailaren 21koa).

Azken xedapenetako bigarrena. Tabako-merkatua eta zerga-araudia antolatzeari buruzko Legea aldatzea (13/1998 Legea, maiatzaren 4koa).

Azken xedapenetako hirugarrena. Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko Legea aldatzea (38/1999 Legea, azaroaren 5koa).

Azken xedapenetako laugarrena. Prozedura Zibilaren Legea aldatzea (1/2000 Legea, urtarrilaren 7koa).

Azken xedapenetako bosgarrena. Aire Segurtasunari buruzko Legea aldatzea (21/2003 Legea, uztailaren 7koa).

Azken xedapenetako seigarrena. Herri-administrazioen ondareari buruzko Legea aldatzea (33/2003 Legea, azaroaren 3koa).

Azken xedapenetako zazpigarrena. Diru-laguntzei buruzko Lege Orokorra aldatzea (38/2003 Legea, azaroaren 17koa).

Azken xedapenetako zortzigarrena. Aurrekontuei buruzko Lege Orokorra aldatzea (47/2003 Legea, azaroaren 26koa).

Azken xedapenetako bederatzigarrena. Zergei buruzko Lege Orokorra aldatzea (58/2003 Legea, abenduaren 17koa).

Azken xedapenetako hamargarrena. Toki-ogasunak arautzen dituen legearen testu bategina aldatzea (Toki-ogasunak arautzen dituen legearen testu bategina, martxoaren 5eko 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua).

Azken xedapenetako hamaikagarrena. Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretua aldatzea.

Azken xedapenetako hamabigarrena. Lurzoruari buruzko Legearen testu bategina aldatzea (ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua).

Azken xedapenetako hamahirugarrena. Sektore Publikoko Kontratuen Legearen testu bategina aldatzea (azaroaren 14ko 3/2011 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartu zen testu bategina).

Azken xedapenetako hamalaugarrena. Baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzko Errege Lege Dekretua aldatzea (6/2012 Errege Lege Dekretua, martxoaren 9koa).

Azken xedapenetako hamabosgarrena. Kreditu-erakundeak berregituratzeari eta desegiteari buruzko Legea aldatzea (9/2012 Legea, azaroaren 14koa).

Azken xedapenetako hamaseigarrena. 2013rako Estatuko Aurrekontu Orokorrei buruzko Legea aldatzea (17/2012 Legea, abenduaren 27koa).

Azken xedapenetako hamazazpigarrena. Hipoteka-zordunen babes, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzko Legea aldatzea (1/2013 Legea, maiatzaren 14koa).

Azken xedapenetako hemezortzigarrena. Eraikinen Ebaluazio Txostenak ontzat emateko behar diren kualifikazioak.

Azken xedapenetako hemeretzigarrena. Oinarrizko izaera eta eskumen-titulua.

Azken xedapenetako hogeigarrena. Indarrean sartzea.

ATARIKOA

I

Espanian, lurzoru-merkatuarekin eta etxebizitzarekin loturiko arazoak ditugu, arazo ekonomiko eta sozialak, eta arazo horiek askotarikoak dira eta, hein handi batean, ekonomiaren eta finantzaren arloan bizi dugun krisialdia baino lehenagokoak. Izan ere, arazo gehienak egiturazkoak dira, ez soilik koiunturazkoak, baina horietatik zenbait larriagotu egin dira ziklo ekonomikoaren aldaketaren ondorioz eta, aldi berean, krisialdia areagotzeko ere lagungarri izan dira.

Estatuko legegileak Lurzoruari buruzko maiatzaren 28ko 8/2007 Legean onartu zuenez, Espainiako hirigintza-tradizioak, funtsean, hiri berriak sortzen jardun du eta, hala, jardun horien eta lehendik badiren hiri-sareetara bideratutako jardunen artean desoreka sortu da; bigarren jardun horien bitartez, hirietan zentzuzko esku-hartzeak egin daitezke, eta, herritarren ongizate ekonomiko eta soziala sortzeko ahalegina egiteaz gain, haien bizi-kalitatea bermatu ere egiten da. Beste esku-hartze horiek askoz ere konplexuagoak dira, dela ikuspegi sozialetik begiratuta, dela ikuspegi ekonomikotik begiratuta; eta konplexutasun hori areagotu egin da orain, finantzaketa publikoari dagokionez egoera ez delako inolaz ere positiboa, aurrekontuak egonkortzeko prozesuen ondorioz; horretaz gain, finantzaketa pribaturako ere ez da garai ona, kredituak lortzeko murrizketa handiak baitaude finantza-sektoreko krisialdiaren ondorioz eta langabezia-maila handiagatik familia asko pobretzearen ondorioz.

Alabaina, ekonomia suspertzeko bidean aurrera egin nahi badugu higiezin-sektorea eta eraikuntza birmoldatuta eta, ingurumenari, gizarteari eta ekonomiari dagokienez eredu jasangarri eta integratzaile bat bermatuta, jardun horietara bideratu beharko ditugu gure ahalegin guztiak, hau da, birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko jardunetara; eta, hain justu, Lege honen xede dira jardun horiek. Sustapen Ministerioak egindako Hiri Informaziorako Sistematik eta Bizitegi Sektoreen Azterketa Espainian 2011 izeneko azterketatik ondoriozta daitekeenez, gaur egun, eskaria suspertzen ez bada, datozen berrogeita bost urteetarako hiri-hazkunde berriak hartzeko besteko lurzorua dago Espainian. Egoera hori larriagotu egiten da, zeren eta ez baita aurreikusten eskaria handituko denik datozen urteotan lurzoru horien zati handi bat kokatuta dauden inguruneetan. Horretaz gain, hutsik dauden etxebizitza berrien kopuru esanguratsua ere kontuan izan behar dugu: 723.043 etxebizitza. Epe labur nahiz ertainean, oso zaila izango da higiezin eta eraikuntzaren sektoreek Espainiako ekonomiaren hazkundean eta enplegua sortzen laguntzea, baldin eta, batik bat eta oro har, lurzoru birjinen hirigintzako eraldaketan eta etxebizitza berrien eraikuntzan oinarritzen jarraitzen badute.

Baina, hala ere, indarreko legerian erantzun egokia ematen zaie prozesu horiei, baina ez dago antzeko garapenik birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko eragiketen kasuan; eta, gainera, azken eragiketa horiek martxan jartzea edo eragiketa horien bideragarritasun tekniko eta ekonomiko eragozten duten lege-eragozpenak ere badira oraindik. Beraz, ezinbestekoa da eragiketa horietarako arau-esparru egokia sortzea, hau da, gaur egungo legeetan dauden gabeziak betetzeaz gain, praktikan eragiketa horiek eragozten dituzten oztopoak desagerrarazi eta aurre egiteko diru-sarrerara propioak sortzea eragingo duen esparrua.

Birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko jardunek, gainera, beste eginkizun garrantzitsu bat betetzen dute ekonomia suspertzeko prozesuan, beste zenbait sektore (batik bat, turismoaren sektorea) birmoldatzen lagunduta. Turismo-jarduera funtsezkoa da gure herrialdearen ekonomian: BPGaren % 10,2 baino gehiago eta enpleguaren % 11,39 da. Turismogune «zahar» askok arazo sistemiko bati egin behar diote aurre: hornidurak hondatuta eta zaharkituta dituztelako, eta, hala, birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko estrategiak aplikatuz gero, inpaktu positiboak eragingo lituzkete, eta, aldi berean, Espainiaren garapen ekonomikorako akuilu ere izan daitezke.

II

Zalantzarik gabe, Espainiako eraikinen parkean, birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko esku-hartzeak egin behar dira, betiere etxebizitza duina eta egokia izateko eskubide konstituzionala guztiontzat bete dadin eta higiezin jabeek higiezin horiek kontserbazio-egoera onean izateko betebeharra ere bete dezaten. Eraikinen parke horretan, 25.208.622 etxebizitza daude guztira, eta, gutxi gorabehera, % 55 (13.759.266) 1980. urtea baino lehenagokoak dira, eta etxebizitzaren ia % 21ek (5.226.133) 50 urte baino gehiago ditu. Gaur egun, higiezin kontserbazio-gradua zehazteko tresna bakarra dago, Eraikinen Ikuskapen Teknikoa; baina, eraikingintzarekin loturiko sektore askotatik ere adierazi dutenez, ez da nahikoa helburu hori bermatzeko, eta, gainera, autonomia-erikidego guztietan ez dago ezarrita, eta ez da eskatzen Espainiako herri guztietan.

Horretaz gain, gure eraikin-parkeak ez ditu betetzen energia-efizientziarekin loturiko Europako eskakizunak, ez eraikinei dagokienez, ezta hiriei dagokienez ere. Espainian, energia-efizientziari dagozkion gutxiengo irizpideak finkatu zituen lehen araudia ezarri aurretik eraiki ziren gure eraikinen ia % 58; hain zuzen ere, honako arau hau ezarri baino lehen: NBE-CT-79 eraikingintzako oinarrizko araua, eraikinetako baldintza termikoei buruzkoa. Europar Batasunak hainbat helburu finkatu ditu «Energia eta Klima-aldaketa» 20-20-20 Paketearen; horren arabera, 27 herrialde kideek bi helburu bete behar dituzte nahitaez: berotegi-efektua eragiten duten gasen emisioak % 20 murriztea eta energia berriztagarrien ekarpena kontsumoaren % 20ra igotzea; halaber, helburu adierazgarri bat ere ezartzen du, energia-efizientzia % 20 hobetzeko. Europako helburu horiek aintzat hartuta, helburu nazionalak finkatzen dira, eta, Lege honekin, zalantzarik gabe, helburu horiek errazago beteko dira, birgaitze-neurrien bitartez energia-kontsumoak murriztuta, energia garbiak sustatuta, eta, aurreko neurrien ondorioz, berotegi-efektua eragiten duten gasen emisioak murriztuta sektorean. Azken helburu horri dagokionez, Espainiak, 2020. urtean, sektore lausoetako emisioak %10 murriztu behar ditu, 2005eko datuekin alderatuta. Sektore horien barruan (hau da, emisio-eskubideen salerosketan sartzen ez diren sektoreak) bizitegi-sektorea dago, eta, merkataritzaren eta erakundearen sektoreekin batera, emisio lausoen % 22 osatzen dute; halaber, zeharkako emisioen erantzule ere badira, kontsumo elektrikoagatik. Sektore lausoen emisioek guztizkoaren 2/3 osatzen dute; beraz, «karbono gutxiko ekonomia» lortzea ezinbestekoa da, eta, horretarako, kalitate txikiko etxebizitzetan (hau da, Espainian, 50eko, 60ko eta 70eko hamarkadetan eraikitakoetan) jardunak egin behar dira, eta bizitegi-parke osoaren efizientzia hobetu.

Hain zuzen ere, energia-efizientziari buruzko 2012/27/EB Zuzentarau berrian aipatzen da eraikinek Europar Batasuneko azken energia-kontsumoaren % 40 eragiten dutela, eta, horregatik, Administrazio zentraletako eraikinen ehuneko adierazgarri bat berritzera behartzen du urtero, energia-errendimendua hobetearren, eta estatu kideak ere epe luzeko estrategia bat finkatzera behartzen ditu, 2020. urtera arte –CO₂ emisioak murrizteko– eta 2050. urtera arte –emisioen maila % 80-95 murrizteko konpromisoa hartuta, 1990eko mailarekin alderatuta–, bizitegitarako eta merkataritzarako eraikinak berritzeko inbertsioak mobilizatzen bideratuta, betiere higiezin-parke osoaren energia-errendimendua hobetearren. Eraikinen energia-kontsumoa ehuneko adierazgarrietan murriztuko duten berrikuntza zorrotz eta errentagarrien estrategia horren bitartez (eta, murriztu ere, berriro aurreko mailarekin alderatuta), eraikuntzaren sektorean hazkunderako eta enplegurako aukerak sortuko dira, gainera.

Eta, hala ere, eraikuntzaren guztizkoari dagokionez, birgaitzeak Espainian osatzen duen ehuneko euroguneko txikienetako bat da, Europako batez bestekoa (eraikuntzaren sektorearen % 41,7 inguru) baino hamahiru puntu txikiagoa baita, eta, hori, eraikuntzaren sektoreak krisialdiaren eraginez Espainian izan duen gainbehera kontuan izanik.

Oro har, jarduera horren bitartez, energia-efizientziaren eta suspertze ekonomikoaren helburu horiek bete daitezke, eta, horretaz gain, ingurumen-jasangarritasunerako, gizarte-kohesiorako eta herritar guztion bizi-kalitatea hobetzeko lagungarri ere izan daiteke, dela etxebizitza eta eraikinetan, dela hiri-inguruneetan. Izan ere, hiria berroneratzeko eta berritzeko eragiketa garrantzitsuenetako asko integratuak dira, hau da, gizartearen,

ingurumenaren eta ekonomiaren arloko neurriak uztartzen dituzte, neurri fisikoekin batera, estrategia bateratu baten bitartez helburu horiek betetzeko.

Azken batean, birgaitze-jarduerak, oro har, politika integralak aplikatzea ahalbidetzen duten arloak bilatu behar ditu, eremu fisiko-espazialean ez ezik, gizartearen, ekonomiaren, ingurumenaren eta hiriko integrazioaren eremuetan ere esku-hartzeak aurreikusten dituztenak. Eragiketa horien tamaina kontuan izanik, baliabide gutxiago kontsumitzen dituzten energia-instalazioen sareak jar daitezke martxan auzoetan, eta, hartara, epe ertainean, auzoetan autosufizientzia energetikorantz joko litzateke.

III

Etxebizitzaren eta hirigintzaren arloan autonomia-erkidegoek dituzten eskumenak alde batera utzi gabe, Estatuak ezin du ezikusia egin Espainiako higiezin-sektorearen aurrean eta gure ekonomiaren egoeraren aurrean, ez eta sortu diren gizarte- eta ingurumen-arloko erronken aurrean ere, erantzunen zati bat Estatuaren eskumen-eremuko delako, batetik, eta hirigune jasangarriarekin loturiko eskakizun asko eta asko, gaur egun, Europar Batasunetik edo Espainiak onartutako nazioarteko konpromisoetatik datozelako, bestetik. Besteak beste, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2002ko abenduaren 16ko 2002/91/EE Zuzentaraua (gerora, eraikinen energia-efizientziari buruzko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2010eko maiatzaren 19ko 2010/31/EB Zuzentaruaren bategina) eta energia-efizientziari buruzko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2012ko urriaren 25eko 2012/27/EB Zuzentaraua; horiekin batera, honako hauek ere aipa ditzakegu: Hiriko ingurumenari buruzko Europako Gaikako Estrategia, Hiri Jasangarriaren Europako Esparru Erreferentziakoa, edo Toledoko Deklarazioa –Europar Batasuneko 27 estatu kideetako hiri-garapenaren ardura duten ministroek onartua 2010eko ekainaren 22an–. Deklarazio horren arabera, «hiri-jasangarritasunaren erronka nagusia da hiri-sare dagoeneko finkatuetan ahalik eta ekoefizientziarik handiena lortzea», eta hiri-berroneratze integratuaren garrantzia nabarmentzen da, baita horren potentzial estrategikoa ere, hiri-garapen zentzudun, jasangarri eta sozialki inklusiboagoa lortzeko European.

Arau honetako erregulazioa krisialdi ekonomikoaren testuinguruan kokatu behar da, eta, hala, krisialdi hori gaindituko bada, beharrezkoa da, higiezinen sektoreak krisialdian zer garrantzi duen kontuan izanik, eraikuntzaren sektorea indarberritu eta suspertzea, enpleguari begira, batez ere. Nahiz eta hori bakarrik nahikoa ez izan, horren mende dago, hein handi batean, krisitik ateratzea. Egoera honetan, zeinean hiri berriak eta etxebizitza berriak sortzea edo, bestela esateko, hedapen-politikak egokiak ez baitira egokiak, krisialdia gainditzeko aukera bakarra higiezin-ondarean eta lehendik dauden eraikinetan jardutea da.

Aldi berean, lehendik dagoen higiezin-ondarearen gainean eragiteko premia ere nabarmendu behar da, energia aurrezten laguntzarren, materialen industria indarberrituta; halaber, eraikingintzako hornidura eta gainerako instalazioak nahiz energia berriztagarrien teknologiak ere indartu behar dira, Espainiako ekonomiaren energia-erronkei ez ezik –energia primarioetan atzerriarekiko mendetasuna eta mendetasun horrek dakartzan arrisku eta kostuen areagotzeak–, Europar Batasunaren testuinguruan hartutako konpromisoei ere aurre egitearren, energiari eta klima-aldaketari aurre egiteari dagokienez 2020rako finkatutako helburu-paketea ahaztu gabe. Hona hemen zenbait konpromiso: lehendik den etxebizitza-parkean esku hartzea, energia asko aurrez daitekeen sektorea den aldetik eta klima-aldaketari aurre egiteko ikuspegitik begiratuta ere lan handia egin beharreko sektorea delako, berotegi-efektuko gasak direla-eta.

Arau hau oinarriko lege izango da, eta Konstituzioaren 149.1.13 artikulua jarduera ekonomikoaren oinarriak eta plangintza orokorraren koordinazioa ezartzeko Estatuari onartzen dion eskumenaren babespean ematen da; beraz, «izaera nuklearreko» «izendatzaile komun» bat finkatzen du, baina autonomia-erkidegoei nahikoa askatasun uzten zaie berez dagozkien eskumenak gauzatzeko. Horretaz gain, azken xedapenetako hemeretzigarrenean finkatutakoari jarraituz, Lege hau Konstituzioaren 149.1 artikulua 1., 8., 14., 16., 18., 23., 25. eta 30. ataletan aipatzen diren eskumen-tituluen babespean

eman da; artikulua horren arabera, Estatuaren eskumen eskusiboa dira honako hauek guztiak: konstituzio-eskubideak egikaritzean eta konstituzio-eginbeharrak betetzean espainiar guztien berdintasuna bermatzen duten oinarriko baldintzak arautzea, legegintza zibila, Ogasun Nagusia eta Estatuaren zorra, osasunaren oinarriak eta koordinazio orokorra, herri-administrazioen araubideari buruzko oinarriak, administrazio-prozedura erkidea, jabetza nahitaez kentzeari buruzko legegintza eta herri-administrazioen erantzukizun-sistema, ingurumena babesteko oinarriko legegintza, energia-araubidearen oinarriak, eta titulu akademikoak eta lanbide-tituluak eskuratu, eman eta homologatzeko baldintzak arautzea.

Esparru horren barruan, Lege honek honako helburu hauek lortu nahi ditu:

Lehenik, eraikinak birgaitzea eta hiri-berroneratzea eta -berrikuntza indartzea, egun dauden oztopoak gaindituta eta jardun horiek bideragarri eta egingarri bihurtuko dituzten berriazko mekanismoak sortuta.

Bigarrenik, eraikuntzaren sektorea birmoldatzea eta indarberritzea ahalbidetuko duen arau-esparru egokia eskaintzea, jardun-eremu berriak aurkituta, hain zuzen, eraikinak birgaitzean eta hiria berroneratu eta berritzean.

Hirugarrenik, kalitatea, jasangarritasuna eta lehiakortasuna sustatzea bai eraikingintzan, bai lurzoruan; horretarako, gure arau-esparrua Europako esparrura hurbildu behar dugu, batik bat, efizientziaren, energia aurreztearen eta energiaren arloko pobrezia aurre egiteko helburuei dagokienez.

Horretarako, Lege berriaren eginkizuna, funtsean, egungo lege-hutsuneak betetzea izanik, Legearen edukiez gain, ezinbestekoa da egun indarrean dauden arauak aldatzea, proposatutako helburuak betetzeko eragozpenak ezabatzearen eta lehendik daudenak berrietara egokitzearen. Honako arau hauek aldatu behar dira: Lurzoruari buruzko Legearen testu bategina, ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretu bidez onartua; 2/2011 Legea, martxoaren 4koa, Ekonomia Iraunkorrari buruzkoa; 8/2011 Errege Lege Dekretua, uztailaren 1ekoa, hipoteka-zordunei laguntzeko neurriei buruzkoa, gastu publikoa kontrolatu eta tokiko erakundeek enpresekin eta autonomoekin hartutako zorrak kitatzeari buruzkoa, enpresa-jarduera sustatzeari eta birgaitzea bultzatzeari buruzkoa eta sinplifikazio administratiboari buruzkoa; 38/1999 Legea, azaroaren 5ekoa, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzkoa; 314/2006 Errege Dekretua, martxoaren 17koa, Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duena; eta 49/1960 Legea, uztailaren 21ekoa, Jabetza Horizontalari buruzkoa. Zenbait kasutan, aldaketak arau jakin batzuk indargabetzea dakar berekin.

Aurreko lerroketan aipatutako hiru helburuak bat datoz 2010/31/EB Zuzentarauarekin, Lege honen xedea energia-efizientzia sustatzea eta klima-aldaketak eragindako erronkei aurre egitea den aldetik. Horretarako, uste dugu produkzio-ereduaren eraldaketak ingurumenaren, gizartearen eta ekonomiaren arloko jasangarritasunaren parametroetara bideratzeko aukera eskaintzen duela, ingurumenarekin loturiko enpleguak sortuz, gainera; hau da, enplegu berdeak eta, zehazki, energia berriztagarriekin eta birgaitzeko nahiz energia aurrezteko politikekin loturikoak.

IV

Atariko titulua, bi titulu, lau xedapen gehigarri, bi xedapen iragankor, xedapen indargabetzaile bat eta hogeitaz hamar xedapen ditu legeak.

Legearen Atariko tituluan, zertarako deskribatzen da, hau da, hiri-ingurunearen garapen jasangarri eta lehiakorra bermatuko duten oinarriko baldintzak arautzea, bai eta egun dauden hiri-sareak berroneratu eta berritzera eta eraikinak birgaitzera bideratuko gaituzten jardunak indartu eta sustatzea ere, betiere ezinbestekoak badira herritarrei bizikaltasuna eta etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea baliatzeko aukera bermatzeko. Halaber, Atariko tituluan, botere publikoek dagokien eskumen eremuan formulatu eta garatu beharko dituzten politikak aipatzen dira, betiere ekonomiaren, gizartearen eta ingurumenaren arloko jasangarritasunaren, lurralde-kohesioaren, energia-efizientziaren eta konplexutasun funtzionalaren printzipioei jarraituz. Hori guztia lortzeko, Estatuko

legegileak badu Konstituzioaren eskumen-oinarririk, Konstituzioaren 149.1 artikulua 1., 8., 13., 16., 18., 23. eta 25. ataletan xedatutakoaren babespean.

V

I. tituluan, Eraikinen Ebaluazio Txostenaren oinarriko erregulazioa jasotzen da, eta uztailaren 1eko 8/2011 Errege Lege Dekretuan xedaturikoan oinarritzen da (8/2011 Errege lege-dekretua, uztailaren 1ekoa, hipoteka-zordunei laguntzeko neurriei buruzkoa, gastu publikoa kontrolatu eta tokiko erakundeek enpresekin eta autonomoekin hartutako zorrak kitatzeari buruzkoa, enpresa-jarduera sustatzeari eta birgaitzea bultzatzeari buruzkoa eta sinplifikazio administratiboari buruzkoa), baina gainditu egiten ditu oinarriko erregulazio horren hutsune batzuk. Hutsune horietako bat da, hain zuzen, Eraikinen Ikuskapen Tekniko hori autonomia-erkidegoek eta zenbait udalek araututako Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren parekotzat jotzea guztiz, eta, hain justu, horretarako bakarrik. Ebaluazio Txosten hori arautzean, Estatuko legegileak eraikin-parkearen kalitatea eta jasangarritasuna bermatzea du xede, bai eta bere politikak egikaritzeko gida izango duen informazioa lortzea ere. Horretarako, helburu horiek betetzeko ezinbestekotzat jotzen diren edukiei beharrezkoa den uniformetasuna ematen dien tresna bat prestatu da, betiere Administrazio eskudunek abiarazi behar izango dituzten esku-hartze administratiboko neurri zehatzak aurrez juzgatu gabe, hartara Espainiako eraikin-parkea kalitatearen eta jasangarritasunaren gutxieneko irizpideetara egokitzeko, modu mailakatuan. Txostena nahitaezkoa izango da, baina soilik helburu horiei dagokienez eta Estatu osoko etxebizitzaren eta ekonomiaren arloko politika jakin bati dagokionez benetan garrantzitsuak diren eraikinen kasuan, hau da, etxebizitza kolektiboen kasuan, eta, betiere, bizitegitarako erabilera edo antzekoa badute.

Halaber, Administrazio eskudunei tresna bat eskaintzea ere bada xede, legez exigitu beharreko oinarriko baldintzak, bai kontserbazioaren arlokoak, bai irisgarritasunaren arlokoak, betetzen ote diren ebaluatzeko informazio zehatza eskuratu ahal izan dezaten. Hala, bada, lehenak Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginean arautzen dira (ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretu bidez onartua), eta bigarrenak, aldiz, araudia desgaitasunen bat duten pertsonen eskubideei buruzko nazioarteko konbentzioaren arabera egokitzen duen abuztuaren 1eko 26/2011 Legean; azken lege horren arabera, irisgarritasun unibertsalaren arloan arrazoizko egokitzapenak egin behar dira (dagozkien obra eta guzti), eta epe bat ere finkatzen da, zeina 2015. urtean amaitzen baita; une horretatik aurrera, legez eskatu ahal izango dira lan horiek, bai eraikinetan, bai eta egun dauden espazio publiko urbanizatueta ere, eta, beraz, administrazio publiko eskudunak kontrolatu ere egin ditzake lan horiek.

Azkenik, paragrafo orientagarri bat jasotzen da txostenean, herritarren bizi kalitatea nahiz energia-efizientzia hobetzeko eta Espainiak 2020. urteari begira Europarekin hartutako konpromisoak betetzeko oso garrantzitsua den alderdi bati buruzkoa: Eraikinen Energia Efizientziaren Ziurtapena, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren energia-efizientziari buruzko abenduaren 16ko 2002/91/EE Zuzentarauan eta Zuzentaru hori bategin eta osatzen duen Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2010eko maiatzaren 19ko 2010/31/EB Zuzentarauan eskatzen dena. Ziurtapenean, eraikinaren kalifikazioa zehaztu beharko da (A idatz-zatitik G idatz-zatira bitarte) eta, horretaz gain, egin litezkeen energia-hobekuntzei buruzko gomendioak ere emango dira, kostu/etekinaren arabera aztertuta eta bideragarritasun tekniko, ekonomiko eta funtzionalaren eta ondorio energetikoen arabera sailkatuta. Zuzentaruaren arabera, ziurtapen hori nahitaez aurkeztu behar izango da etxebizitza bat salgai edo alokairuan jartzen denean, merkatuaren gardentasuna handiagoa izan dadin, jabeek informazio gehiago izan dezaten eta ziurtapena egitearen kostua txikiagoa izan dadin; hartara, eraikinaren ebaluazio-txostenean ziurtapen hori sartuz, sinergia eta arrazionaltasun bikoitza lortu nahi dira.

VI

II. tituluan, hiri-inguruneko jardunen erregulazioa jasotzen da, hau da, hasi eraikinak birgaitzetik eta buka hiria berroneratzeko eta berritzeko jardunekin, eta, horretarako, jardun horietan parte hartzeko legitimatuta dauden subjektuak identifikatzen dira eta tresna berriak eskaintzen; zalantzarik gabe, tresna berri horiek lagungarri izango dira administrazioen arteko lankidetzeta (kasu hauetan hain beharrezkoa dena) eta kudeaketa bideratzeko. Legean, zabaldu egiten dira bizilagunen erkidegoek, jabeen elkarrekin eta etxebizitza-kooperatibek higiezin-merkatuan ahalmen juridiko osoz jarduteko dituzten ahalmenak, legezko kontserbazio-betebeharra betetzearekin lotura duten eragiketa guztietarako; eta jardun horiek gauzatzeko esparrua indartzearen, kudeaketa-tresnak eta administrazioen arteko lankidetzeta-mekanismoak txertatzen ditu. Horretaz gain, mekanismoak bialtzen dira birgaitzerako finantzaketa lortzea errazagoa izan dadin eta finantzaketa hori interesdunentzat eskuragarriagoa izan dadin. Gainera, berariazko beste mekanismo batzuk ere ezartzen dira jardun horien finantzaketa ahalbidetzeko; besteak beste, jarduten duten administrazio publikoen, jabeen eta egikaritzean parte hartu behar duten gainerako subjektuen arteko hitzarmenak nabarmentzen dira, higiezin osoaren eta zatiren baten ustiapenerako, edo honako kontratu edo lankidetzeta hauen tankerakoak:

- lagapena, errentamendurako edo ustiapen-eskubidea hirugarrenei emateko ahalmenarekikoa, finken jabeek dagokien kostuaren zatia geroago ordaintzearen truke.
- lursailen edo birgaitzekoa den eraikinaren zati baten trukea edo lagapena, etorkizuneko eraikin jakin baten truke.
- lokal edo etxebizitza baten erabilera edo eraikin baten beste edozein elementuren erabilera errentan ematea edo lagatzea epe jakin baterako, errentariak edo lagapen-hartzaileak honako kontzeptu hauetako batzuk edo denak ordaintzearen truke: zergak, tasak, jabeen erkidegoari edo jabeen erkidegoen elkarteari edo kooperatibari ordaindu beharreko kuotak, kontserbazio-gastuak eta abar.
- partzuergoak edo kapital mistoko merkataritza-sozietateak eratzea, partizipazio pribatu minoritarioa dutela.

Horretaz gain, alde batera utzi gabe koordinazioko edozein formula posible abiarazteko aukera, Estatuko Administrazio Orokorraren lankidetzeta eta laguntza ekonomikoa bermatzen da, legez aurreikusitako moduetako edozein baliatuz, baldin eta kontserbazioa, eraikinak birgaitzea eta hiria berroneratzea eta berritzea xede duten jardunei lehentasuna ematen bazaie Estatuaren laguntzetan, dagozkien Estatuko Planetan aurreikusitakoaren arabera.

VII

Xedapen gehigarrietan, lau arau biltzen dira, eduki askotarikoa dutenak. Lehenengoan, Ekonomia Iraunkorari buruzko martxoaren 4ko 2/2011 Legean xedatutako informazio-sistema orokor eta integratua aipatzen da, zera bermatzeko ezarri zena, alegia, Estatuko Administrazio Orokorrak, autonomia-erkidegoekin eta tokiko administrazioekin batera, hiri-ingurune jasangarri eta lehiakorra lortzeko politika publikoen garapenerako beharrezkoa den informazioaren etengabeko eguneratzea eta ustiapena sustatuko duela. Bigarrenean, Higiezinaren Katastroari buruzko Legearen testu bateginean aurreikusitako guztiak indarrean jarraitzen duela argitzen da (martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren bitartez onartu zen lege hori); bereziki, katastro-erreferentziaren erabilerarekin, katastro-ziurtapen deskriptibo eta grafikoa txertatzearekin eta katastro-araudian aurreikusitako komunikazioko, lankidetzako eta informazioa emateko betebeharrekin loturiko alderdiek. Hirugarren eta laugarren xedapen gehigarrietan, hurrenez hurren, eraikinen energia-efizientziaren ziurtapenari dagozkion arau-haustek eta zehapenak arautzen dira, bai eta zehapenen graduazioa ere.

VIII

Araubide iragankorrak bi xedapen ditu. Lehenengoaren helburua egutegia finkatzea da; hain zuzen ere, 4. artikuluan aipatzen diren eraikinen jabeek Lege honen bidez arautzen den Ebaluazio Txostena eskuratzeko egutegia finkatzea, eta, horretarako, arrazoizko eskema graduala ezartzen da; uztailaren 1eko 8/2011 Errege Lege Dekretuan (Hipoteka-zordunei laguntzeko neurriei buruzkoa, gastu publikoa kontrolatzeari eta tokiko erakundeek enpresekin eta autonomoekin hartutako zorrak kitatzeari buruzkoa, enpresa-jarduera sustatu eta birgaitzea bultzatzeari eta sinplifikazio administratiboari buruzkoa) xedatutakoaren ildo beretik, eskema horretan, antzinasuna (50 urtetik gora) kontuan hartzen da, eta eraikin jakin batzuek behar dituzten espezialitateak ere ezartzen dira: berriazko erregulazioaren arabera ikuskapen teknikoa gainditu duten eraikinen kasuan, bikoiztasunik sor ez dadin, eta Estatuak etxebizitzak birgaitzerako eman ditzakeen laguntzak eskuratu nahi dituzten titularren kasuan. Gainera, 2015. urtean amaitzen dena baino epe zabalago bat finkatu da, 8/2011 Errege Lege Dekretu horretan egun xedatutakoari jarraituz, epe hori bete ezina baita eraginpeko 3 milioi etxebizitza baino gehiagoren kasuan. Hartara, gure eraikin-parkea modu mailakatuan baina irmoki egokitzea lortu nahi dugu, kontserbazio, irisgarritasuneko eta kalitateko gutxieneko baldintzak bete ditzan, baldintza horiek jada bete egin behar baitira indarreko legeriaren arabera, baina alde batera utzi gabe autonomia-erkidegoek eta udalek ere ezartzen dutena.

Bigarrenean, salbuespen gisa eta gehienez ere lau urterako, arau iragankor bat xedatzen da lehen aipatu dugun nahitaezko gutxieneko erreserba hori merkatuaren errealitateara eta onuradun potentzialen errealitateara egokitzeko. Indarrean dagoen Lurzoruari buruzko Legearen 10.1 b) artikuluan jasotzen den arauak bazuen zentzua gure higiezin-merkatuen hedapen luze eta jarraituaren testuinguruan, bai eta horrelako etxebizitzak eskuratzeko laguntza publikoak nagusi ziren testuinguruan ere. Gaur egun, ordea, errealitatea oso bestelakoa da. Kontuan izanik, alde batetik, horrelako etxebizitzak eskuratzeko baldintzak betetzen dituzten familien egungo egoera, eta, bestetik, azken urteotan etxebizitza librearen prezioetan izandako beherakada metatu handia, eta babestutako etxebizitzaren moduluak egoera horretara egokitu ez direnez, bi efektu sortu dira, salbuespeneko eta aldi baterako arau hau ezartzea komenigarri bihurtzen dutenak: alde batetik, bi etxebizitza mota horien prezioak nabarmen hurbildu dira, eta, horren ondorioz, babestutako etxebizitzak ez dira hain lehiakorrak, etxebizitza libreena baino araubide juridiko askoz ere zorrotzagoa baitute; eta, bestetik, familien egoera ekonomiko latza, dela etxebizitza eskuratzeko errentari dagokionez, dela finantza-erakundeetan kreditua lortzeari dagokionez. Hori guztia dela-eta, gaur egun, eraikita eta saldu gabe dagoen etxebizitzaren stockean babes publikodun etxebizitzak aurki ditzakegu, goian aipatu dugun Estatuaren gutxieneko erreserba hori dela eta; beraz, erreserba hori ez da lagungarria aurreikusitako helburuak betetzeko eta, gainera, bidegabeki zorrotzen ari da are higiezin-sektorea pairatzen ari den une latz honetan ere gauzatu ahalko lirakeen eragiketak gauzatzeko aukera (batez ere, lurzoru urbanizagarrian, baina, hein handi batean, baita lurzoru urbanizagarrian ere).

Azkenik, xedapen indargabetzailean klausula orokorra sartzen da eta, horretaz gain, goian aipatutako Legeetako artikulua jakin batzuk espresuki indargabetzen dira; hain zuzen ere, Lege honetan bilduta geratzen dira artikuluko, idazkera berri, sistematiko eta koherentearekin.

IX

Azken xedapenetan, Legearen beste alderdi batzuk arautzen dira, eta horiek ere garrantzitsuak dira, zalantzarik gabe. Besteak beste, egun indarrean dauden beste lege batzuetan eta errege-dekretu batean egin diren aldaketak, lortu nahi ditugun helburuak betetzen laguntzeko; zehazki, Lurzoruari buruzko Legea (ekainaren 20ko 2/20087 Legegintzako Errege Dekretuaren bitartez onartua); Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legea; Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko

38/1999 Legea eta Eraikuntzaren Kode Teknikoaren martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretua. Bestalde, hamalau azken xedapenetan, beste horrenbeste lege-aldaketa puntual egiten dira, beharrezkotzat jotzen baitira hainbat alderditatik.

Azken xedapenetako lehenaren kasuan, Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legea aldatzen da, egun ezarritako gehiengo-araubideek Lege berrian aurreikusitako jardunak gauzatzea eragotz ez dezaten. Legearen efektu garrantzitsuenetako batzuk ezin dira egon baldintzaturik, ea jabeen erkidegoek erabakiak aho batez edo gehiengo oso kalifikatuen bidez hartzen ote dituzten, are gehiago kontuan izanik ezen, eratze-tituluari edo estatutuei eragingo dieten obrak izan arren, Administrazio jarduleak baimendu edo, zenbait kasutan, exigitu beharreko obrak direla.

Azken xedapenetako bigarrenaren bitartez, Tabako-merkatua eta zerga-araudia antolatzeari buruzko maiatzaren 4ko 13/1998 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenaren 1. paragrafoa aldatzen da, testuan hobekuntza tekniko bat txertatzearen.

Azken xedapenetako hirugarrenaren bitartez, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legea aldatzen da, eta Eraikuntzaren Kode Teknikoaren aplikazioa, berariaz, Lege horren 2.2 artikulua b) eta c) idatz-zatietan aipatzen diren lehenetik badiren eraikinetan egiten diren esku-hartzeekin lotzen da. Hori gorabehera, ordea, Eraikuntzaren Kode Teknikoa egun dauden eraikinetako esku-hartze guztietan aplikatuko da, eta, horretarako, kodea betetzen dela justifikatu ahal izango da dagokion teknikariak sinatutako memoria edo proiektu batean, betiere obrak egiteko ezinbesteko den administrazio-baimenaren e do lizentziaren eskaerarekin batera; hartara, gainditu egingo da birgaitzeko obra gehienetan kodea betetzearen gainean egun dagoen kontrolik eza.

Azken xedapenetako laugarrenaren bitartez, urtarrilaren 7ko 1/2000 Legearen zenbait manu aldatzen dira, testuan hobekuntza teknikoak txertatzearen.

Azken xedapenetako bosgarrenaren bitartez, Aire Segurtasunari buruzko uztailaren 7ko 21/2003 Legea aldatzen da, eta gaitzuntza ematen zaio espresuki gobernari, aire-istripuren bat izaten den kasuetarako Asistentzia Planaren gutxieneko edukia erregelamenduz xedatzeko; izan ere, OACI Nazioarteko Abiazio Zibilaren Erakundearen argibideetan oinarrituta, aire-konpainiek era bateko eta besteko betebeharrak hartu behar dituzte beren gain, eduki horren arabera.

Azken xedapenetako seigarrenaren bitartez, Herri-administrazioen ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legea aldatzen da, alde batetik, SEGIPSA entitatea gaitzearen Estatuko Administrazio Orokorrekin loturiko botere esleitzailerik guztien berezko bitartekotzat jardun dezan, bai eta tresna espezializatutzat ere Estatuko Administrazio Orokorren ondare-kudeaketan eta, botere esleitzailerik izanik, Estatuko Sektore Publikokoak diren erakundeen ondare-kudeaketan ere. Eta, bestetik, interesduneei besterentze-prozeduretarako sarbidea ahalbidetzearen, egungo baldintzak malgututa.

Azken xedapenetako zazpigarren, zortzigarren eta bederatzigarrenaren bitartez, hurrenez hurren, Diru-laguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorra, Aurrekontuei buruzko azaroaren 26ko 47/2003 Lege Orokorra eta Zergei buruzko abenduaren 17ko 58/2003 Lege Orokorra aldatzen dira. Lege horietan guztietan, Estatuko Administrazio Orokorren Kontu-hartzailetzaren eta Zerga Agentziaren arteko lankidetzaz-esparrua ezarri nahi da, bien arteko informazio-trukea eraginkorra izan dadin; neurri hori lehenetik hartutako berankortasunaren aurkako neurrien osagarri da, zeintzuk ekintzaileei laguntzeko eta hazkundera eta enplegua sustatzeko neurriei buruzko otsailaren 22ko 4/2013 Errege Lege Dekretuaren bitartez onartu baitziren. Orain, Lege Proiektu moduan izapidetzen ari da errege lege-dekretu hori.

Azken xedapenetako hamargarrenaren bitartez, Toki-ogasunak arautzen dituen legearen testu bategina (martxoaren 5eko 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua) aldatzen da, Aurrekontu Egonkortasunari eta Finantza Iraunkortasunari buruzko apirilaren 27ko 2/2012 Lege Organikoan jasotako gardentasun-printzipioa betetzen sakontzearen.

Azken xedapenetako hamaikagarrenaren bitartez, Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretua aldatzen da, birgaitzeari

dagokionez dauzkan arazoak konpontzearen, sektoreko agente garrantzitsuenek hori eskatzen baitute. Zenbait aldaketa aipatzearen, honako hauek nabarmenduko ditugu: birgaitzeko obrei dagozkien definizioak ezabatzea, egun nahasbidea baitakarte; lehendik dauden eraikinetako esku-hartzeetarako, Kode Teknikoaren aplikazioan malgutasuneko eta ez okerragotzeko irizpideak txertatzea; eta, azkenik, esku-hartzearen ondoriozko mantentze- eta erabilera-baldintzak eta lortutako prestazio-maila deklaratzeko betebeharra. Azken bi kasuetan, merkatuan gardentasuneko elementu bat txertatzea da kontua, bai eta birgaitzearen balioa nabarmentzeko elementua ere. Horrek ez du esan nahi gerora ere Kode hori (nagusiki teknikoak izaki) aldatu ezin denik lehendik dauden eraikinetako esku-hartzerak egokitzearen, baina orduan ministro-aginduen bidez egin beharko da.

Azken xedapenetako hamabigarrenak aldaketa garrantzitsua dakar Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginean (ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren bitartez onartua). Lehenik, kontserbatzeko lege-betebeharraren erregulazioa osatzen da, indarreko legeriari jarraituz, betebeharrak hori osatzen duten hiru mailak sistematizatzeko; oinarritzko lehen mailan (zorrotza), kontserbazio-betebeharrak berekin dakar, oro har, lurralde- eta hirigintza-antolamenduarekin uztartzeko moduko erabileretara bideratu beharra, bai eta legez eska daitezkeen segurtasuna, osasungarritasuna, irisgarritasuna eta apaingarriak bermatzeko premia ere. Horretaz gain, zehazki, kontserbatzeko lege-betebeharrak eraikingintzaren oinarritzko eskakizunak (Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 3.1 artikuluan xedatutakoak) betetzeko premia ere jasotzen du eta, hartara, betebeharrak horrek segurtasunari eta osasungarritasunari buruz dakarren erreferentzia tradizionalari koherentzia handiagoa ematen zaio; baina eskakizun horiek betetzeak ez du esan nahi, oro har, Eraikuntzaren Kode Teknikoa (martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaren bidez onartu zen) atzeraeraginez aplikatu behar denik Kodea indarrean jarri aurretik eraikitako eraikinen kasuan.

Bigarren mailan, kontserbazio-betebeharraren barruan sartzen dira eraikinak eta, bereziki, instalazioak unean unean espresuki bete behar dituzten lege-arauetara egokitzeko eta arian-arian eguneratzeko ezinbestekoak diren lan eta obrak. Kontua ez da araudia atzeraeraginez aplikatzea, baizik eta betebeharrak horretan betebeharrak zehatz batzuk txertatzea; hain zuzen ere, lehendik dauden eraikinen kasuan, erabilera-baldintzei eustearren sektoreko araudiak espresuki ezartzen dituen betebeharrak, betiere gizartearen premien bilakaerarekin bat etorrita.

Eta, hirugarren mailan, zehaztasun handiagoz definitu eta azaltzen da kontserbazio-betebeharraren barruan interes orokorreko zioengatik sartzen diren obra gehigarrien izaera, eta, hala, garatu egiten da Lurzoruari buruzko Legean «hobekuntzatza» jotzen den hori. Beraz, honako bi kasu hauek bereiz daitezke: batetik, turismoarekin edo kulturarekin loturiko ohiko zioak, dagoeneko autonomia-erkidegoko hirigintza-legerian sartuta baitaude, eta, bestetik, hiri-ingurunearen kalitatea eta jasangarritasuna lortzeko hobekuntza, Ekonomia Iraunkorrari buruzko martxoaren 4ko 2/2011 Legearen bidez txertatu zena, Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako oinarritzko eskakizunetako batzuetara edo guztietara guztiz edo partez egokitzekoa. Bi kasuetan, betebeharrak ezartzeak esan nahi du Administrazioak, arrazoituta betiere, eraikinak lortu behar duen kalitate-maila erabaki behar duela, betebeharrak ezartzean aipatzen diren oinarritzko eskakizunetako bakoitzerako; muga, bestalde, indarreko legerian jada jasota dauden baldintzen arabera izango da.

Azaldutako aldaketan ez da ezartzen, beraz, higiezinetan kontserbazio-obra berriak egin behar denik; izan ere, kontserbazio-betebeharrak Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 9. artikuluan biltzen diren eduki berdinak ditu oraindik ere. Nahitaezkoak dira jada, halaber, irisgarritasun unibertsala bermatzeko obrak, betiere arrazoizko egokitzapenaren kontzeptuarekin bat badatoz; irisgarritasun unibertsala betetzeko gehieneko muga 2015. urtea da.

Lurzoruari buruzko Legearen testu bategina aldatzeak badu beste helburu bat: hain zuzen, dagoeneko urbanizatuta dauden lurzoruetan egungo hirigintza-karga bidegabeak

ezabatzea eragotzi egiten baitute lege honetan araututako jardunak gauzatzea. Karga horiek ia berdinak dira lurzoru urbanizatuen eta landa-lurzoruetan, betiere hirigintzako eraldaketa-eragiketa bat xede izanik. Hala, osatu egiten da lurzoru urbanizatuari dagokionez 12.2 artikuluan jasotzen den erregulazio laburra, lurzoruaren jabetzaren oinarriko estatutu juridikoaren eta balioespen eta kalte-ordainen araubidearen zerbitzurako tresnatzat erabili ahal izan dadin. Horri begira, mugatu egin nahi da lurzoru jakin batzuk lurzoru urbanizatutzat jotzeko aukera; hain zuzen ere, hirigintza-planeamenduaren babespean egonda ere, eta hiri-lurzoruaren finkatugabeko kategorian oinarrituta, inolaz ere lurzoru urbanizatutzat jo ezin diren lurzoruak, dela Estatuko definizioaren arabera, dela autonomia-erkidegoko erregulazioaren arabera. Aldaketa horren osagarri, indargabetu egiten da Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamenduaren 2. artikulua (urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren bidez onartu zen lege hori), lege-aldaketarekin bateraezintzat hartzen baita jada.

Hirigintzako eraldaketa-jardunei dagokienez, aldagetak egin dira jardun horien egungo parametroak hiri-inguruneari eta eraikitako ondarean nahiz hiri-sarean bertan egiten diren jardunei egokitzeko. Horretarako, jardun horiei (hornidura-jardunak barnean hartuta) «eraikigintza-jardunak» gehitzen zaizkie, hau da, eraiki berria nahiz lehendik dagoen eraikina ordeztzen dutenak, bai eta eraikinak birgaitzekoak ere, hau da, lehendik dauden eraikinetan, horien instalazioetan eta espazio erkideetan, mantentzeko edo esku hartzeko obrak eta lanak egitea, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legean xedatutako baldintzen arabera, non eta jardun horiek ez dauzkaten hirigintzako eraldaketa-jardunen muina osatzen duten elementuak. Besteak beste, urbanizazioa, edo urbanizazioaren erreforma edo berrikuntza, eta hornidura berrien eta eraikigarritasunaren edo dentsitatearen areagotzeen arteko berregokitzapenak eta erabilera-aldaketak. Jasangarritasun ekonomikoari buruzko memoria ere araubide berri honetara egokitu da, hau da, indarrean dagoen Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 16. artikuluan xedatzen diren hirigintza-betebeharren araubidera, eta esku-hartze horien antolamendua biltzen duten plangintza-tresnetako dokumentazioan ere txertatu da; memoria horren helburua da etekinen eta kargen artean oreka egokia dagoela bermatzea, esku-hartzeak egikaritu aurretik.

Malgutasunaren ideia horri jarraituz, aldatu egin da 2007. urtetik etxebizitza eskuragarrietarako gutxieneko lurzoru-eskaintza bat bermatzea xede duen Estatuko oinarriko araua ere, eta aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasunaren % 30 eskatzen da hirigintza-jardunak egingo diren lurzoru guztietan. Arau hori hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan aplikatzen zen, berdin-berdin, eta orain malgutu egin da berariaz, betiere jarduna lurzoru urbanizatuan egiten den kasuan, hartara jardun-eremua berriz urbanizatzea dakarten hiri-berrikuntzako eragiketen bideragarritasuna (lehendik ere nahiko konplikatu dena) ahalik eta gehien bermatzeko asmoz.

Azkenik, hirietako eremu oso degradatuetarako edo infraetxeen ehuneko oso handia duten eremuetarako jardunak aurreikusten diren kasuetan ere, salbuespen-arauak txertatu dira; izan ere, eremu horietan, alde batetik, ingurune hurbilean ez da lurzoru erabilgarririk izaten lurzoru emateko betebeharrak koherente izateko moduan eta, bestetik, karga jakin batzuk bete behar izaten dira. Alderdi horiek guztiak aintzat hartuta, legearen lehentasunezko helburua bera zapuztuta gera daiteke, hau da, egoera horiek gainditzea. Horrelako kasuetan, salbuespenezko araua justifikatuta dago, agertzen diren interes publiko guztien artean lehentasunak ezarri behar direlako.

Azken xedapenetako hamahirugarrenaren bitartez, Sektore Publikoko Kontratuen Legearen testu bategina aldatzen da (azaroaren 14ko 3/2011 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartu zen testu bategin hori), eta hogeita hamalagarren xedapen gehigarria eransten zaio; xedapen horren arabera, unitateko prezioko zerbitzuak eta ondasunak hurrenez hurren emanez gauzatzen diren kontratuetan, kontratua esleitzeko lizitazio-xede izan zen gehieneko aurrekontua gainditzen duten Administrazioaren eskariak kontratu horren lizitazioa arautzen duen dokumentazioan aurreikusitako aldagetatzat hartuko dira.

Azken xedapenetako hamalagarrenaren eta hamabosgarrenaren bitartez, hurrenez hurren, Baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko presako neurriei buruzko martxoaren 9ko 6/2012 Errege Lege Dekretua eta Kreditu-erakundeak berregituratzeari eta desegiteari buruzko azaroaren 14ko 9/2012 Legea aldatzen dira. Bi kasuetan, hobekuntza teknikoak baino ez dira txertatu.

Azken xedapenetako hamaseigarrenaren bitartez, 2013rako Estatuako Aurrekontu Orokorrei buruzko abenduaren 27ko 17/2012 Legea aldatzen da eta gardentasuneko elementu gehigarriak txertatzen dira; elementu horiek, gainera, bat datoz gaur egungo ohiko jardunbidearekin.

Azken xedapenetako hamazazpigarrenaren bitartez, Hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzko maiatzaren 14ko 1/2013 Legea aldatzen da, berriz ere hobekuntza tekniko bat txertatzeko.

Azken xedapenetako hemezortzigarrenaren arabera, Lege honek arautzen dituen Eraikinen Ebaluazio Txostenak ontzat emateko beharrezkoak izango diren kualifikazioak eta kualifikazio horiek egiaztatzeko baliabideak geroko erregelamendu-garapen batean erabakiko dira, Industria, Energia eta Turismo Ministerioaren eta Sustapeneko Ministerioaren agindu bitartez.

Azken xedapenetako bi azkenetan, hau da, hemeretzigarren eta hogeigarrenean, ohikoa denez, araututako gaietan Estatuak dituen eskumen-tituluen oinarriak aipatzen dira, eta Legea bera noiz jarriko den indarrean zehazten.

ATARIKO TITULUA

Xedapen orokorrak

1. artikulua. *Legearen zertarakoa.*

Lege hau hiri-ingurunearen garapen jasangarri, lehiakor eta efizientea bermatuko duten oinarrizko baldintzak arautzeko da; horretarako, egun dauden hiri-sareak berroneratu eta berritzera eta eraikinak birgaitzera bideratuko gaituzten jardunak indartu eta sustatu behar dira, ezinbestekoak direnean herritarrei bizi-kalitate egokia eta etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea baliatzeko aukera bermatzeko.

2. artikulua. *Definizioak.*

Lege honetan xedatutakoetarako, eta, betiere, aplikatu beharreko berariazko legerian definizio zehatzagorik ematen ez bada, artikulua honetan aipatzen diren kontzeptuak honako esanahi eta hedadura honekin interpretatu eta aplikatuko dira:

1. Ohiko etxebizitza: etxebizitza okupatzen duen pertsonaren bizileku dena urtean gutxienez 183 egunez.

2. Infraetxea: etxebizitzatarako erabiltzen den eraikina edo eraikin zatia, aplikatu beharreko legeriaren arabera bete beharreko gutxieneko baldintzak betetzen ez dituen. Nolanahi ere, ez dituzte beteko baldintza horiek bizigelen azalerari, kopuruari, dimentsioari eta ezaugarriei dagozkien baldintzak betetzen ez dituzten etxebizitzek; gabezia larriak dituztenek oinarrizko instalazioetan eta horniduretan; eta eraikinek bete beharreko segurtasuneko, irisgarritasun unibertsaleko eta bizigarritasuneko gutxieneko baldintzak betetzen ez dituztenek.

3. Eraikin edo eraikuntza baten berrezartze-kostua: oin berriko higiezin bat (jatorrizkoaren baliokidea eraikuntza-ezaugarriei eta azalera erabilgarriari dagokienez) eraikitzeak egun duen balioa, betiere higiezinaren okupazioa baimentzeko bete beharreko baldintzak beteta edo, hala badagokio, berez dagokion legezko erabilerara bideratzeko moduan utzita eraikitzen bada.

4. Arrazoizko egokitzapenak: eraikin bat egokitzeko neurriak, irisgarritasun unibertsala modu eraginkor, seguru eta praktikoan ahalbidetzearen eta neurrigabeko kargarik eragin gabe ezarriak. Karga bat neurrigabea den edo ez erabakitzeak, honako

faktore hauek izango dira kontuan: neurriaren kostuak, neurria ez hartzeak eragingo lituzkeen diskriminazio-faktoreak, ezarri behar duen pertsonaren edo erakundearen egitura eta ezaugarriak, eta pertsona edo erakunde horiek finantzaketa ofiziala edo bestelako laguntzaren bat lortzeko dituzten aukerak. Karga neurrigabetzat joko da baldin eta, jabetza horizontalaren araubideari jarraituz eraturako eraikinetan, obren kostua, urtero jasanarazia eta eskubidea izanik lortutako laguntza publikoak deskontatuta, gastu komunei dagozkien hamabi hileroko arrunt baino handiagoa baldin bada.

5. Higiezin-konplexuak:

5.1 Higiezin-konplexu pribatua: Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 17.6 artikuluan aipatzen den higiezin-jabetzaren antolamendu bateratuaren araubideari atxikitako higiezin-konplexu oro (ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretu bidez onartu zen lege hori), bai eta Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legearen 24. artikuluan xedaturiko jabetza-araubide bereziei atxikitakoak ere.

5.2 Hirigintzako higiezin-konplexua: Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 17.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, honela osatuta daudenak: bata bestearen gainean dauden azalerak —lurrazalean eta lurpean edo lurretik gorako espazioan—, eraikigintzarako edo erabilera pribaturako eta jabari publikorako xedatuak.

6. Etxebizitza kolektiboko bizitegitarako eraikina: etxebizitza bat baino gehiago dituen eraikin oro, nahiz eta, aldi berean, bizitegitarako erabileraz gain beste batzuk ere izan ditzakeen. Antzekoa delako, tipologia honetan sartzen da, halaber, familia-nukleoa osatzen ez duten arren, pertsona talde batek okupatzeko edo bizitzeko erabiliko duen eraikina, betiere zerbitzuak partekatuz gero eta araubide komun bati atxikita; esate baterako, hotelak edo egoitzak.

3. artikulua. *Hiri-ingurune jasangarriagoa, efizienteagoa eta lehiakorragoa lortzeko politika publikoen xede komunak.*

Botere publikoek dagozkien eskumeneko politikak formulatu eta garatuko dituzte hirigunean, betiere ekonomiaren, gizartearen eta ingurumenaren arloko jasangarritasunaren, lurralde-koehesioaren, energia-efizientziaren eta konplexutasun funtzionalaren printzipioei jarraituz eta honako helburu hauek lortzeko:

a) Ohiko bizileku diren etxebizitzetan bizitegitarako erabilera ahalbidetzea, haien hiri-ingurunea segurua, osasungarria, denontzat irisgarria, kalitate egokikoa eta gizartean integratua izango delarik, eta, halako ekipamendu, zerbitzu, material eta produktuz horniturik non, merkatuan arrazoizko prezioan eskuragarri den teknologiarik onena baliatuz, hondakinen produkzioa, emisio kutsagarriak eta berotegi-efektuko gasak ezabatu edo minimizatuko diren, uraren eta energiaren kontsumoa minimizatuko den eta hondakinen produkzioa ezabatu edo minimizatuko den, bai eta horien guztien kudeaketa hobetuko ere.

b) Ekonomiaren eta gizartearen dinamizazioa ahalbidetzea eta sustatzea; orobat hutsik edo erabili gabe dauden etxebizitzak egokitu, birgaitu eta okupatu daitezen ahalbidetzea eta sustatzea.

c) Herritar guztien zerbitzura dauden hornidura, azpiegitura eta espazio publikoen kalitatea eta funtzionaltasuna hobetzea, eta zerbitzu orokorrak eraginkorragoak izan daitezen sustatzea ekonomiari eta ingurumenari dagokienez.

d) Beharrezkoak diren azpiegitura, hornidura, ekipamendu eta zerbitzuen bitartez, enplegu egonkorra sortzen duten jarduera ekonomikoak lurraldean finka daitezen laguntzea, bereziki, ikerketa zientifikoa eta teknologia berriak garatzeko lagungarri direnak; horretarako, produkzio-sareak hobetu behar dira kudeaketa inteligentearen bidez.

e) Herritarrei, azpiegitura, hornidura, ekipamendu eta zerbitzuetarako irisgarritasun unibertsala bermatzea, bai eta mugikortasuna ere.

f) Bizitegitarako funtzioarekin bateragarri diren erabilera guztiak hiri-sarean txertatzea, hirien eta bizitegi-nukleoaren arteko oreka lortzeko lagungarri izan daitezen;

horretarako, erabilera-aniztasuna ahalbidetu behar da, zerbitzuak, hornidurak eta ekipamenduak bertako komunitatetik gertu egotea, bai eta gizarte-integrazioa eta kohesioa ere.

g) Atmosfera babes dadin eta material, produktu eta teknologi garbiak erabil daitezten sustatzea, kutsatzen duten eta berotegi-efektua eragiten duten gasen emisioa murriztuta eraikuntzaren sektorean; halaber, berrerabilitako eta birziklatutako materialak erabil daitezten ere sustatu behar da, baliabideen erabilera efizienteagoa egiten laguntzeko.

h) Energia berriztagarriei lehentasuna ematea energia-iturri fosilen erabileraren gainetik, eta energia-pobreziari aurre egitea energia-efizientiaren aldeko eta energia aurrezteko neurrien bitartez.

i) Hala badagokio, ikuspegi turistikoa balioestea eta erabilera turistikoa arduratsua ahalbidetu eta hobetzea.

j) Kultur balioa edo balio historikoa duen ondare urbanizatu eta eraikiaren balioa nabarmentzen laguntzea.

k) Ura zentzuz erabiltzen laguntzea; horretarako, baliabide hidrikoen erabileran eraginkortasunaren kultura sustatu behar da, aurreztean eta berrerabiltzean oinarrituta.

I. TITULUA

Eraikinen Ebaluazio Txostena

4. artikulua. *Eraikinen Ebaluazio Txostena.*

1. Lehen xedapen iragankorrean xedatutakoari jarraituz, etxebizitzak zer egoeratan dauden egiaztatzeko eska diezaieke Administrazio eskudunak etxebizitza kolektiboko bizitegitarako eraikinetan kokatutako higiezin-jabeei, gutxienez eraikinen kontserbazio-egoerari dagokionez eta irisgarritasun unibertsalari buruzko indarreko araudiaren betetze-mailari dagokionez, bai eta etxebizitzaren energia-efizientiaren mailari dagokionez ere.

2. Ebaluazio Txostenean, aurreko paragrafoan adierazitako alderdiak zehaztu behar dira, katastro-erreferentzia ere aipatuta, eta honako datu hauek ere jaso behar dira, zehatz-mehatz:

a) Eraikinen kontserbazio-egoeraren ebaluazioa.

b) Eraikineri sartu eta hura erabiltzeari dagokionean, irisgarritasun unibertsalari eta desgaitasuna dutenak ez diskriminatzeari buruzko oinarritzko baldintzak ebaluatzea, indarreko araudiari jarraituz; horretarako, baldintza horiek betetzeko eraikinean arrazoizko egokitzapenik egin ote daitekeen zehaztu behar da.

c) Eraikinen energia-efizientiaren ziurtapena, indarreko araudian horretarako finkaturiko prozedura eta edukiarekin.

Baldin eta, autonomia-erkidegoko edo tokiko araudiaren arabera, Ikuskapen Teknikoaren Txosten bat egonez gero lehendik, aurreko a) eta b) idatz-zatietan adierazi diren alderdiak ebaluatzen dituen, c) Idatz-zatian aipatu den ziurtapenarekin osatu ahal izango da, eta Lege honetan araututako txostenaren ondorio berdina izango ditu. Era berean, araudi horretan eskatzen diren elementu guztiak baldin baditu, dagozkion ondorioak izango ditu, dela hautemandako akatsak zuzentzeko eskakizunari dagokionez, dela zuzenketa horiek behartuen orde eta behartuen kontura egiteari dagokionez; gainera, dagozkion diziplina- eta zigor-neurriak ezar daitezke, aplikatu beharreko hirigintza-legeriari jarraituz.

3. Jabeen erkidego batek edo erkidegoen elkarte batek eskatuta Ebaluazio Txostena egiten bada eta txosten hori eraikin edo higiezin-komplexu oso bati buruzkoa baldin bada, lokal eta etxebizitza guzti-guztiak hartuko ditu eraginpean.

4. Ebaluazio Txostena gutxienez hamar urtean behin egin behar da, baina autonomia-erkidegoek eta udalek erabaki dezakete gutxiagotan egitea.

5. Artikulu honen eta lehen xedapen iragankorraren bitartez arautzen den Ebaluazio Txostena garaiz eta behar den moduan egiteko betebeharra ez betetzea hirigintzako

arau-haustetzat joko da; zer dioen aplikatu beharreko hirigintza-araudiak eraikinen ikuskapen teknikoaren txostena edo parekoa berariaz adierazitako epean egiteko betebeharra ez betetzeaz, alegia, zer motako arau-haustetzat jotzen duen eta zer ondorio egozten dizkion, halakotzat joko da, eta halakoxe ondorioak izango ditu.

6. Artikulu honetan arautzen den txostena egitera behartuta dauden higiezin- jabeek txosten horren kopia bidali beharko dute autonomia-erkidegoak erabakitzen duen erakundera, informazio hori erregistro bateratu bakarrean txertatzeko. Arau hori bera aplikatuko da dagozkion obrak egin izana egiaztatzen duen txostenari dagokionez, ebaluazio-txostenean ikuskapen teknikoari dagokion txostena txertatzen den kasuetan, betiere 2. paragrafoaren azken lerrokadan aurreikusitako baldintzetan eta ikuskapen teknikoaren txostenaren arabera higiezinan hautemandako akatsak zuzendu behar badira.

5. artikulua. *Administrazio-koordinazioa.*

Administrazio publikoen jardunean informazioaren, koordinazioaren eta eraginkortasunaren printzipioak bermatzearen, eta herritarrek hirigunearen eta eraikin-parkearen jasangarritasunaren eta kalitatearen berri izan dezaten, Eraikinen Ebaluazio Txostenaren bitartez lehen xedapen gehigarrian aipatzen diren erroldak elikatuko dira, hau da, birgaitu beharra duten eraikuntzen, eraikinen, etxebizitzaren eta lokalen erroldak.

6. artikulua. *Eraikinen Ebaluazio Txostena egiteko gaikuntza.*

1. Eraikinen Ebaluazio Txostena aginpidea duen teknikari eskudunak edo, hala badagokio, autonomia-erkidegoetan erregistratuta dauden ikuskapen-erakundeek egin dezakete, baldin horrelako teknikaririk badute. Horretarako, aginpidea duen teknikari eskuduntzat joko da, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legean xedatutakoari jarraituz, proiektuak idazteko edo obrak zuzentzeko eta eraikingintza-obren gauzatzea zuzentzeko gaitzen duen titulu akademiko eta profesionalen bat duen pertsona, edo azken xedapenetako hemezortzigarrenean adierazten denaren arabera, txostena egiteko beharrezkoa den kualifikazioa egiaztatuta duena.

Teknikari horiek, beharrezkoa iritziz gero, desgaitasuna duten pertsonen elkarten eta erakundeen iritzi aditua bil dezakete irisgarritasun unibertsalarekin loturiko alderdiei dagokienez. Erakunde edo elkarte horiek ibilbide egiaztatua izan beharko dute dagokien lurralde-eremuan, eta, helburu sozialen artean, irisgarritasun unibertsala sustatzea izan beharko dute.

2. Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 2. artikuluan zerrendatutako administrazio publikoen eraikinak direnean, dagozkien zerbitzu teknikoek egin ahal izango dituzte Ebaluazio Txostenak, baldin eta aurreko paragrafoan aipatzen diren eginkizun horiek euren gain hartzea ahalbidetzen dieten lanbide-gaitasuna badute.

3. Lege honen 4.2 artikuluan xedatutakoaren ebaluazioa dela-eta hautematen diren akatsak justifikatu egin behar dira Ebaluazio Txostenean, sinatzen duen teknikari eskudunaren irizpideari jarraituz eta haren erantzukizunpean.

II. TITULUA

Hiri-ingurunearen gaineko jardunak

I. KAPITULUA

Jardunak eta subjektu behartuak

7. artikulua. *Jardunen zertarakoa.*

1. Lege honetan xedatutakoari jarraituz, lurzoruari eta eraikingintzari buruzko Estatuko legerian eta lurraldea eta hirigintza antolatzeko legerian, hiri-ingurunearen

gaineko jardunak honako hauek dira: batetik, eraikinak birgaitzeko obrak egitea xede dutenak, eraikinen funtzionaltasuneko, segurtasuneko eta bizigarritasuneko oinarritzko baldintzetan gabezia- edo degradazio-egoerak gertatzen direnean, eta, bestetik, hiria berroneratzeko eta berritzeko egoerak, eraikinei edo hiri-sareei eragiten dietenean; eraikuntza berriko obrak ere izan daitezke, aldeztatik erantsitako eraikinak ordeztzeko badira.

2. Hiria berroneratzeko eta berritzeko jardunak, gainera, integratuak izango dira, gizartearen, ingurumenaren eta ekonomiaren arloko neurriak uztartzen dituztenean administrazio-estrategia global eta bateratu baten barruan.

8. artikulua. *Subjektu behartuak.*

Aurreko artikuluan aipatzen diren jardunetan sartzen diren obrak egiteko betebeharra lurraldea eta hirigintza antolatzeke legerian betebeharrak hori esleitzen zaien subjektuei dagokie, bai eta honako hauei ere:

a) Jabeen eta jabeek emandako erabilera-eskubideen titularrei, okupazioa legitimatzen duen kontratu edo negozio juridikoan adostutako proportzioan. Kontratu edo negozio juridikorik izan ezean, edo kontratuan proportzio horri buruzko klausularik agertu ezean, jabeen edo eskubideen titularren betebeharra izango da; betiere, obrak nolakoak diren, hau da, etxebizitzaren edo etxebizitzako instalazioen eta zerbitzuen eguneroko erabileraren ondoriozko konponketa txikitat har ote daitezkeen edo ez. Kontratu-harremana arautzen duen araudiaren arabera erabakiko da kontu hori, eta, hala badagokio, ondasunarekin eta erabilera pribatiboko elementu erantsiekin loturik Jabetzaren Erregistroan agertzen diren proportzioetan.

b) Jabeen erkidegoei eta, hala badagokio, jabeen erkidegoen elkarteei, bai eta etxebizitza-kooperatibei ere, jabetza horizontalaren araubideko eraikuntzaren, eraikinaren edo higiezin-komplexuaren elementu komunei dagokienez, bai eta jabeekidetzari dagokienez ere; hala ere, erabilera pribatiboko finken edo erabilera pribatiboko elementu berezien jabeek ere egin beharko dute ekarpena, haiek eragindako gastuetarako, erkidegoaren eta erkidego-elkartearen edo kooperatibaren estatutuetan jasotako baldintzetan.

c) Administrazio publikoei, obrek hirigintzaren berezko elementuei eragiten dietenean eta jabeek ez dutenean legezko betebeharririk obra horien kostua euren gain hartzeko; edo, administrazio publikoek eragiketaren zati bat funts publikoen bidez finantzatzen dutenean, betearazte subsidiarioen kasuetan, behartuen kontura.

II. KAPITULUA

Antolamendua eta kudeaketa

9. artikulua. *Jardunen antolamendua: ekimena.*

1. Eraikinak birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko jardunen antolamendua proposatzeko ekimena administrazio publikoek, haiei atxikitako eta haien mendeko erakunde publikoek eta jabeek izan dezakete. Zehazki, horretarako legitimatuta daude jabe-erkidegoak eta erkidego-elkartek; horretarako eraturako etxebizitza-kooperatibak; lursail, eraikuntza, eraikin eta hiri-finken jabeak; eskubide errealean edo aprobetxamendu-eskubideen titularrak; eta aurreko subjektuetako baten izenean jarduten duten enpresak, erakundeak edo sozietateak.

2. Administrazio publikoek neurriak ezarriko dituzte kontserbazio-obrak egingo direla ziurtatzeko eta eraikinak birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko jardunak egikaritzen direla ziurtatzeko, obra eta jardun horiek beharrezkoak direnean; gainera, hala badagokio, neurri horiek ezartzeko tresnak formulatu eta egikaritzeko dituzte, honako egoera hauetan: eraikinetan funtzionaltasuneko, segurtasuneko eta bizigarritasuneko gutxieneko baldintzak behar beste betetzen ez direnean edo degradazio-egoera dagoenean; auzo, eremu edo hiri-multzo homogeenak zaharkituta edo urratuta

daudenean; edo energia-pobreziako egoera larriak daudenean. Kasu horietan, honako neurri hauek izango dute lehentasuna: infraetxe-egoerak ezabatzekoak; segurtasuna, osasungarritasuna, bizigarritasuna eta irisgarritasun unibertsala eta energiaren erabilera bermatzekoak; orobat, eremuan sartuta dauden partikularren ekimenaren ondoriozko neurriak nahiz partikularrek ekimenean partaidetza handia izatearen ondoriozko neurriak, baldin helburu horiek betetzeko badira.

10. artikulua. *Jardunak antolatze eta egikaritzeko oinarrizko arauak.*

1. Eraikinak birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko jardunak direla-eta indarreko hirigintza-antolamendua aldatu beharra izanez gero, aplikatu beharreko legerian eskatzen diren prozedura-izapideak bete beharko dira aldaketa hori egiteko. Dena den, legeria horretan aurreikusita egon daiteke antolamenduaren programa edo bestelako tresna batzuk aldaketarekin batera onartzea edo, aldaketatik bereiz, erregelamenduzko arauak onartzeko prozeduren bitartez, betiere hirigintza-antolamenduko planek izango lituzketen ondorio berdinak izanik. Nolanahi ere, jasangarritasun ekonomikoari buruzko txostena edo memoria aurkeztu beharko dute. Hurrengo artikuluan arautzen da txosten edo memoria hori.

Indarreko hirigintza-antolamenduaren aldaketarik eskatzen ez duten jardunen kasuan, jardun-eremu bateratu bat mugatu eta onartu beharko da, eta eremu hori jarraitua edo etena izan daiteke; edo bestela, dagokion jardun isolatua identifikatu beharko da, aurreko artikuluan aipatutako subjektuek proposatuta eta udalak hautatuta.

2. Baterako jardun-eremuak mugatzen dituen administrazio-akordioaren bitartez edo modu isolatuan egikaritu beharreko jardunak baimentzen dituen administrazio-akordioaren bitartez, bermatuko da ezen beti egingo direla aplikatu beharreko legerian eskatzen diren jakinarazpenak, bai eta jendaurrean jartzeko izapidea ere, nahitaezkoa izanez gero; horretaz gain, gutxienez, honako alderdi hauek bildu beharko dira akordioan:

a) Berdinbanaketaren aurrerapena, beharrezkoa izanez gero. Berdinbanaketa zera da: jardunak eragiten dien guztien artean banatzea jarduna egikaritzeak eragindako kostuak, bai eta jardunaren ondoriozko irabaziak, baldin eta jardunari egotzi ahal bazaizkio, diru-laguntza publikoak eta eragiketarekin loturiko diru-sarreraren bat sortzea ahalbidetzen duten irabaziak ere barne.

Berdinbanaketa egiteko, jabe-erkidegoan, jabe-erkidegoen elkartean edo horretarako eratzen diren etxebizitza-kooperatibetan jabe bakoitzari dagokion partizipazio-kuota hartuko da oinarri, bai eta, eragiketan parte hartu behar duten enpresekin, erakundeekin edo sozietateekin hitzartutakoaren arabera, haien jarduna ordaintzeko dagokien partizipazioa ere, hala balegokio.

b) Aldi baterako eta behin betiko beste bizileku bat izateko plana eta, hala badagokio, lehengo bizilekura itzultzeko plana, baldin eta dena delako jardunak halakorik eragiten badu.

3. Irisgarritasun unibertsala bermatzeko beste konponbiderik ez dagoenean (ez denean bideragarria teknikoki edo ekonomikoki), igogailuak edo bestelako elementuak jartzeko beharrezkoak diren espazio libreetako edo jabari publikoko eremuak okupatu ahal izango dira, bai eta erabilera pribatiboko eremu erkideak ere, hala nola atarteak, eskailera-buruak, estalkigainak, hegalkak eta ataripeak, eta, betiere, lurlean, lurpean edo lurrazaletik gorako espazioan kokatuta egon daitezke; nolanahi ere, espazio publikoen, hornidura publikoen eta jabari publikoko gainerako elementuen funtzionaltasuna bermatu behar da beti. Horretarako, arau hori aplikatzen dela bermatu behar da hirigintza-antolamenduko tresnen bitartez, dela aukera emanez eremu horiek ez daitezen aintzat hartu ez bolumen eraikigarriko, ez gutxienezko tarteetarako –alegia, mugekiko, beste eraikin batzuekiko, bide publikoarekiko edo lerrokatzeekiko utzi beharreko gutxienezko tarteetarako–, dela beste edozein teknika aplikatuz, xede hori aplikatu beharreko legeriari jarraituz iristeko.

4. Halaber aplikatuko da aurreko paragrafoan xedatutakoa kasu honetan: eremu jakin batzuetan eraikinaren berokuntzako edo hozte-sistemako urteko energia-eskaria gutxienez ehuneko 30 murrizteko obrak egin behar direnean, hala nola:

- a) isolamendu termikoa edo fatxada aireztatuak instalatzea eraikinaren kanpoaldetik, edo jada teilapean dauden terrazak ixtea edo beirak jartzea.
- b) gailu bioklimatikoak instalatzea fatxadetan edo estalkietan atxikita.
- c) energia-instalazio erkideak eta eguzki-kolektoreak edo bestelako energia-iturri berriztagarriak jartzeko edo zentralizatzeko beharrezkoak diren instalazioak ezartzea eta obrak egitea fatxadetan edo estalkietan, betiere eraikinaren energia primario berriztaezinaren urteko kontsumoa ehuneko 30, gutxienez, murrizten badute.
- d) Zona erkideetan edo etxebizitzetan obrak egitea, eraikin osoan ur-kontsumoa ehuneko 30, gutxienez, murrizteko.

5. Aurreko paragrafoetan adierazitako jardunak kultur interesekotzat jotako higiezinetan edo bestelako babes-araubideren baten peko higiezinetan egin behar direnean, konponbide berritzaileak bilatu behar dira energia-efizientzia hobetzeko eta irisgarritasuna bermatzeko beharrezkoak diren egokitzapenak egin ahal izateko, baina balio babestuak nahitaez zaindu behar dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko babes-araubidea kudeatzeko eskumena duen organoak aldeko txostena edo, hala badagokio, baimena eman beharko du, bere araudiaren arabera.

11. artikulua. *Bideragarritasun ekonomikoari buruzko memoria.*

Aurreko artikuluan aipaturiko jardunak antolatu eta egikaritzeko, aldez aurretik, bideragarritasun ekonomikoa bermatuko duen memoria egin behar da, hau da, jardun horiek bideragarri izan behar dute errentagarritasunagatik, kontserbatzeko lege-betebeharraren mugen arabera izateagatik eta jardunak eragiten dituen onuren eta kargen arteko oreka jardun-eremuan sartutako jabeentzat egokia izateagatik. Memoria horretan, gutxienez, honako elementu hauek aurkeztu behar dira:

a) Lehendik dauden hirigintza-parametroen eta, hala badagokio, proposatutakoen arteko konparazio-azterlana; eta eraikigarritasunarekin, eraikinen erabilera eta tipologiekin eta aldatu beharreko sare publikoekin loturiko oinarritzko hirigintza-zehaztapenak ere identifikatu behar dira. Memoria horretan, zehazki, eraikigarritasuna edo dentsitatea handiagotzeari dagozkion aldaketak aztertuko dira, edo erabilera berriak txertatzeari dagozkionak, bai eta lurzorua, lurrazaletik gorako espazioa eta lurpea bereizi gabe erabiltzeko aukera ere, oreka ekonomikoa, eragiketaren errentagarritasuna eta kontserbatzeko lege-betebeharraren mugak ez gaintzea lortzearen.

b) Proposatutako hirigintza-erabilera bakoitzaren eraginaren balioei dagozkien oinarritzko zehaztapen ekonomikoak, inbertsioaren gutxi gorabeherako zenbatekoa (zuzenean eta zeharka lortutako laguntza publikoak eta kalte-ordainak barnean hartuta), bai eta sare publikoak ordaintzeko betebeharraren erantzule d(ir)en subjektu(ar)en identifikazioa.

c) Jardunak erakar dezakeen inbertsioaren azterketa eta, horrekin batera, justifikazioa; alegia, justifikatu behar da ezen, inbertsio horren bidez, proposatutako eraldaketa fisikoaren kostuaren zati handiena ordaintzeko adina diru-sarrerara sor daitekeela, partikularren ondare pertsonalean ahalik eta inpaktu txikiena eragiten dela bermatuz, eta kontserbatzeko lege-betebeharraren mugen barruan neurtuz inpaktu hori.

Aurreko lerrokadan aipatu dugun azterketa horretan, hala badagokio, adierazi beharko da nola parte-hartze duten birgaitze-enpresek, energia-zerbitzuak eta ur-hornidurako zerbitzuak ematen dituzten enpresek edo telekomunikazioetako enpresek, baldin eta kudeaketan parte hartzeko konpromisoa hartzen badute, kudeaketaren zati bat finantzatzuz, edo euren eskumeneko azpiegitura-sarea finantzatzuz, edota denboran amortiza daitezkeen aurrezkien bitartez eragiketa finantzatzuz.

d) Inbertsioen amortizazioa eta eragiketaren finantzaketa bermatzeko zenbat denbora behar izango den, hala badagokio.

e) Administrazioak finantzatu behar dituen sare publikoen finantzaketa eta mantentzea ziurtatzeko behar izango den ahalmen publikoaren ebaluazioa, bai eta dagozkion Ogasun Publikoetan izango duen inpaktua ere.

12. artikulua. *Jardunen kudeaketa- eta egikaritze-eremuak mugatzearen efektuak.*

1. Eraikinak birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko jardun-eremuaren espazioa mugatzeak, den bateratua edo isolatua, honako ondorio hauek eragiten ditu, behin mugatze hori administrazio-bidean irmoa denean:

a) Onura publikoko deklarazioa dakar berekin, edo, hala badagokio, gizarte-intereseko deklarazioa, jarduna egikaritzeko beharrezkoak diren eskubide eta ondasunen nahitaezko desjabetze-, salmenta- eta ordezte-eskubideen araubideak aplikatzeko; halaber, Administrazio jarduleak lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango ditu ondasun eta eskubide horien gainean, eta, gainera, aplikatu beharreko legerian xedatutakoaren ondorioz berariaz sorrarazitako beste eskubide batzuen pean ere egongo dira.

b) Udalarenak diren espazio libreetako edo jabari publikoko eremuen okupazioa legitimatzen du, baldin eta beharrezkoak badira igogailuak edo irisgarritasun unibertsala bermatzeko bestelako elementuak jartzeko; behin betiko onespina nahikoa izaten da lurrazaletik gorako espazioaren erabileraren lagapena ezartzeko eraikinak irauten duen bitartean edo, hala badagokio, eraikinaren birkalifikazioa eta desafektazioa ezartzeko, eta, ondoren, dagokion jabe-komunitateari edo jabe-erkidegoen elkarteari besterentzeko, betiere beste konponbiderik ematea ezinezkoa denean teknikoki edo ekonomikoki, eta, betiere, dagokion jabari publikoaren funtzionaltasuna bermatuta geratzen bada.

Aurreko lerrokadan aurreikusitako baldintzak eta xedeak direla-eta beste administrazio batzuei dagozkien jabari publikoko ondasunak okupatu behar izanez gero, udalek haien erabilera lagatzea edo desafektazioa eska diezaiokete titularrari; dena delako ondasuna arautzen duen legerian aurreikusitakoaren arabera.

c) Egin beharreko jardunen abiaraztea dakar, Administrazio jarduleak aukeratu duen kudeatzeko moduari jarraituz.

2. Goiko 1. paragrafoan aipatutako jardunetakoren bati dagokion administrazio-adostasunak edo -baimenak berekin dakar, lege-aginduz, jabetza horizontaleko araubideko elementu pribatiboak edo higiezin-konplexu pribatua eratzen duten finkak obrak ordaintzeko betebeharrerako afektatzea, edozein dela ere jabea; afektazio erreala izango da, zuzenekoa eta berehalakoa, eta Jabetzaren Erregistroan orri bazterreko ohar bidez adierazi behar da afektazio erreala, berme erreala dela espresuki jasota eta hirigintzako eraldaketa-jardunetan hirigintza-kuoten ordainketarako afektazio errealaren kasuan ezarritako lehentasun-araubide berari jarraituz.

13. artikulua. *Egikaritzeko moduak.*

1. Administrazio publikoek, eraikinak birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko jardunak egikaritzeko jarduera garatzearen, araubide juridikoko legerian, administrazio publikoaren kontratazio-legerian, toki-araubideko legerian eta lurraldea eta hirigintza antolatzeke legerian onartutako kudeaketa modu guztiak (zuzenak eta zeharkakoak) baliatu ahal izango dituzte.

2. Hautatutako kudeaketa moduaren arabera, prozedurazko arau komun hauek aplikatu beharko dira, kasu guztietan:

a) desjabetzean, desjabetzearen balio justua espezetan edo gauzaz ordaintzeko ez da jabearen baimenik behar, baldin eta dena delako administrazioaren kudeaketa-eremuaren barruan egiten bada, eta dagozkion obrak bukatzeko finkatutako epearen barruan. Era berean, desjabetzetik at uztea ez da salbuespentzat hartuko, eta Administrazio jarduleak bere kabuz onartu ahal izango du, nahierara, askatutako jabeak behar adina berme aurkezten dituen dagozkion betebeharrei buruz.

b) Administrazio publikoaren kargurako egikaritze subsidiarioan, Administrazioa higiezinaren titularraren ordezkotza izango da, eta eraikitze edo birgaitze ahalmena bere gain hartuko du, haren kargura.

3. Dela aurreko paragrafoan aurreikusitako kasuetan, dela ekimen publikoko jardun baten ondoriozko bestelakoetan, Administrazioak erabakiko du obrak zuzenean egikaritze dituen edo lehiaketa publikorako deialdi baten bitartez esleitu dituen; azken kasu horretan, oinarrietan zehaztu behar dira esleipenerako aplikatuko diren irizpideak eta nahitaezko ordezkotza xede den higiezinaren jabeen jabetza horizontalaren araubidean esleitu zaien eraikitako sabaiaren gutxiengo ehunekoak. Lehiaketa horietan, jardunaren kudeaketa bere gain hartzeko interesa duen pertsona fisiko edo juridiko orok eskaintzak aurkez ditzake, bai eta dagokion eremuan sartzen diren jabeek ere. Horretarako, administrazio-elkarte bat eratu beharko dute alde aurretik, eta elkarte hori lurraldea eta hirigintza antolatzeko legerian Kontserbaziorako Hirigintza Erakundeei buruz xedatutakoaren arabera arautuko da. Lehiaketa esleitzeko, eraginpeko jabeentzat abantaila egokiak proposatzen dituzten aukerak edo eskaintzak hartuko dira kontuan lehentasunez, honako kasu hauetan izan ezik: jabetzaren eginkizun soziala edo egikaritzeko finkatutako epea betetzen ez denean, ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretu bidez onartutako Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 9.2 artikuluan arautzen denari jarraituz. Hartara, pizgarriak ezarri behar dira, inbertsioa erakarri eta bermeak eskaini, edo jabe horiekin lankidetzan jarduteko aukerak eskaini behar dira. Horietaz gain, kolektibitatearentzat onura handienak eragiten dituzten eskaintzak eta infraestruktura-egoerak ezabatzeko obrak proposatzen dituztenak ere aintzat hartuko dira, bai eta kontserbatzeko lege-betebeharra betetzen dutenak, irisgarritasun unibertsala bermatzen dutenak edo energia-efizientzia hobetzen dutenak ere.

Era berean, administrazio publikoek eta haiei atxikitako edo haien mendeko erakunde publikoek lankidetzak-hitzarmenak sinatu ahal izango dituzte, besteak beste, aurrez eraturako partzuergo bati edo iraupen mugatua duen kapital mistoko sozietate bati egikaritzea esleitzeko, edo denbora mugagabe; kasu horretan, administrazio publikoek partizipazio handiena izango dute, eta kontrol efektiboa egin edo posizio erabakigarria izango dute funtzionamenduan, beti.

14. artikulua. *Ordezko bizileku baterako eskubidea eta lehengo bizilekura itzultzeko eskubidea.*

1. Lege honetan aurreikusitako jardunak egikaritzean higiezinaren legeko okupatzaileak beren ohiko bizilekuetatik aterarazi behar badira, eskubidea izango dute ordezkotza bizileku bat eman dakien, Lurzoruari buruzko Legearen eta lurraldea eta hirigintza antolatzeko legerian ezarritakoari jarraituz; hona nori bermatu beharko dien eskubide hori:

a) desjabetzen duen administrazioak edo, hala badagokio, desjabetzearen onuradunak, desjabetzea egiten denean. Horretarako, etxebizitzak eskaini beharko zaizkie, babes publikoko araubideren baten eraginpeko etxebizitzaren kasuan indarrean dauden salmentako edo alokairuko baldintzetan, eta haien premien araberrako azalera izan beharko dute, betiere babes-legerian finkaturiko mugen barruan. Ordezko etxebizitzak ematea (desjabetutako etxebizitzaren araubide berdinean emango da) desjabetzearen balio justua ordaintzea beste dela joko da, non eta desjabetuak ez duen hautatzen balio justua dirutan jasotzea; kasu horretan, ez du eskubiderik izango ordezkotza bizileku bat eman dakion.

b) jardunaren sustatzaileak, baterako kudeaketa-eremuen bitartez jarduten denean, desjabetzeaz besteko prozeduren bidez. Kasu horietan, sustatzaileak bermatu beharko du okupatzaile horiei ordezkotza bizileku bat eman dakien, aplikatu beharreko legeriaren arabera.

2. Jardun isolatua denean eta desjabetzerik aplikatu behar ez denean, birgaitze edo eraisteko obraren ondorioz errentan hartuta dituzten etxebizitzak erabili ezin dituzten errentariaren kasuan, eskubidea izango dute ordezkotza bizilekua eman dakien aldi baterako,

bai eta, ahal denean, berriz lehengo bizilekura itzultzeko eskubidea ere; bi eskubide horiek eraikin berriaren jabearen aurrean baliatu ahal izango dira, kontratua amaitzeko falta den denbora guztian.

Lehengo bizilekura itzultzeko eskubidea baliatzeko, finkaren jabeak beste etxebizitza bat eskaini beharko du; etxebizitza horren azalera ez du aurrekoaren ehuneko berrogeita hamar baino txikiagoa izan behar, eta, gutxienez, laurogeita hamar metro koadro izan beharko ditu; edo, azalera horretara iristen ez bada, ez du izan behar lehen zeukana baino txikiagoa, eta aurrekoaren antzeko ezaugarriak izan beharko ditu, eta eraitsi edo birgaitu den eraikinaren orube berean edo ingurunean kokatuta egon beharko du.

3. Ordezko bizileku bat eman dakion eskubidea pertsonala eta besterenezina da, nahitaezko jaraunsleen edo bizirik geratu den ezkontidearen kasuan izan ezik; betiere, baina, batek zein besteak egiaztatu beharko dute eman zaien ordezko etxebizitza hori titularrarekin erdibana dutela ohiko bizilekutzat.

4. Ordezko bizileku bat emateko prozedura guztietan, prozedurazko arau komun hauek beteko dira, gutxienez:

a) Administrazio jarduleak 1. paragrafoan aipatzen diren legezko okupatzaileak identifikatuko ditu zuzenbidean onartutako edozein baliabide baliatuta, eta jakinaraziko die higiezin dena delako jardunean sartzen dela; entzunaldiko izapidea ere eman beharko die, eta, jendaurrean jartzeko epe bat izanez gero, epe bera izango dute entzunaldiko izapideak eta jendaurrean jartzeko izapideak.

b) Entzunaldian edo jendaurrean jartzeko izapidean, interesdunek egiaztatu beharko dute betetzen dituztela beste bizileku bat izateko eskubidearen titular izateko bete beharreko legezko baldintzak, eta, hala egiaztatuz gero, aukeran izango dute eskubide hori ezagut dakien eskatzea edo eskubide horri uko egitea. Erantzunik ez izatea ez da eragozpen izango Administrazioak prozedura aurreraz dezan.

c) Aurreko idatz-zatian aurreikusitako izapidea amaitutakoan, Administrazioak ordezko bizileku baterako eskubidea duten pertsonen behin betiko zerrenda onartuko du (lehendik onartua ez bazuen), eta jakinarazi egingo die erabakiak eragiten dienei.

d) Aurreko lerrokadetan xedatutakoa gorabehera, beste pertsona batzuei ere onartu ahal izango zaie ordezko bizileku baterako eskubidea, nahiz eta dagokion unea baino geroago egiaztatu betetzen dituztela eskubide hori baliatzeko legezko baldintzak.

5. Ordezko bizileku baterako eskubidea baliatzeko, jardunak erasaten duen etxebizitza bakoitzeko etxebizitza bat eskaini behar da, jardun-eremu berean edo, ezinezkoa baldin bada, ahalik eta gertuen. Beste etxebizitza bat eskaintzea ezinezkoa bada, ordezko bizileku baterako eskubidearen titularrek haren baliokide ekonomikoa jasotzeko eskubidea izango dute.

Ordezko etxebizitzaren azalera ordezko bizileku baterako eskubidearen titularrak dituen premien arabera izango da, eta, titularra desgaitua baldin bada, etxebizitza irisgarria izango da, edo, bestela, desgaitasunaren ondoriozko premietara egokituta egongo da.

Ordezko bizileku baterako eskubideari dagokionez, etxebizitza babestuari buruz aplikatzekoa den legerian xedatutako mugak errespetatu beharko dira.

6. Ordezko bizileku baterako eskubidea eta lehenagoko eskubideak azkentzean dagokion kalte-ordaina jasotzeko eskubidea ez daude elkarrekin loturik, bereiz dira, 1. paragrafoko a) idatz-zatian xedatutako kasuan izan ezik.

III. KAPITULUA

Egikaritzen parte hartzeko lankidetzak- eta koordinazio-formulak

15. artikulua. *Legitimatutako subjektuen ahalmenak.*

1. Eraikinak birgaitzeko eta hiria berronertzeko eta berritzeko jardunak egikaritzen parte hartu ahal izango dute bai administrazio publiko eskudunek, haiei atxikitako edo

haien mendeko erakunde publikoek eta jabe-erkidego nahiz erkidego-elkarteek, etxebizitza-kooperatibek eta horretarako eraturako administrazio-elkarteek; lursail, eraikuntza, eraikin eta hiri-finken jabeek eta eskubide errealean edo aprobetxamendu-erakundeen titularrek, bai eta, edozein titulupean eragiketa horietan esku hartzen duten enpresa, erakunde edo sozietateek eta haiek lurraldea eta hirigintza antolatzeko legeriari jarraituz – edo, halakorik ezean, hurrengo artikuluan aurreikusitakoari jarraituz– eratzen dituzten administrazio-elkarteek ere.

2. Lege honetan aurreikusitako jardunak egikaritzen parte hartzeko, ahal dela, kargak eta onurak berdinbanatzeko araubideari jarraitu behar zaio.

3. Lege honen bidez araututako jardunetan parte hartzeari dagokionez, 1. paragrafoan aipatzen diren subjektuek (beren izaeraren arabera), honako hauek egin ahal izango dituzte:

a) Higiezin-merkatuan ahalmen juridiko osoz jardun ahal izango dira, kontserbazio-betebeharra betetzearekin eta eraikinak birgaitzeko nahiz hiria berroneratzeko eta berritzeko jardunak egikaritzen parte hartzearekin loturiko eragiketa guztietarako (kreditu-eragiketak barne). Horretarako, beren ekimenez edo dagokin jarduna kudeatzeko ardura duenak eskatuta, jardunari dagozkion kudeaketa-planak edo -proiektuak egin ditzakete.

b) Administrazio-elkarteak eratu ahal izango dituzte, Administrazioak dagozkion obren egikaritzea esleitzeko antola ditzakeen lehiaketa publikoetan parte hartzeko; alegia, dagokion eraikinaren edo higiezin-komplexuaren elementu erkideen gainean eta elkartetako kide diren jabeek dagozkien finken gainean erabateko xedapen-boterearekiko fiduziario gisa parte hartzeko, elkartearen estatutuetan erabakitako mugen barruan.

c) Obren kudeaketa beren gain hartu ahal izango dute, beren kabuz edo esku hartzen duten beste subjektu publiko edo pribatu batzuekin elkartuta.

d) Kontserbazio- eta birgaitze-funtsa eratu ahal izango dute; funts hori elikatuko da jabeek horretarako egiten dituzten berariazko ekarpenez, eta dagozkien obretako ekarpen-kuoten ez-ordaintzeak berdintzeko erabili ahal izango da.

e) Botere publikoek ezarritako sustapen-neurrietako edozeinen onuradun izan ahalko dira, bai eta finken jabeek emandako laguntzen hartzaile eta kudeatzaile ere.

f) Jabetza horizontalaren araubidea aldatzen duten eskritura publikoak egin ahal izango dituzte, direla elementu komunei buruzkoak edo erabilera pribatiboko finkei buruzkoak, araubide hori eraikinak birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko obren emaitzetara egokitzearen, betiere obra horien kudeaketan parte hartzen dutenean edo zuzenean kudeatzen dituztenean.

g) Batik bat etxebizitza moduan erabiltzeko izendatu diren eraikinetako lokalen edo pisuen zatien desjabetzearen onuradun izan ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidearen arabera eratuta badaude, eta, betiere, ezinbestekoak badira Administrazioak planetan, eremu-mugatzeetan eta egikaritze-aginduetan aurreikusi dituen zerbitzu erkideak instalatzeko, ez egoteagatik teknikoki edo ekonomikoki bideragarria den beste konponbiderik; nolana ere den, bermatuta geratu behar da eraikinetako lokal, etxebizitza eta espazio erkideetarako eskatzen diren estandarrak eta gutxieneko azalera errespetatuko direla.

h) Kredituak eskatu ahal izango dituzte, Lege honen bidez araututako jardun eta kontserbazio-obretarako finantzaketa lortzeko.

16. artikulua. *Administrazio-elkarteak.*

1. Lege honen 15. artikuluan aipatzen diren administrazio-elkarteek nortasun juridiko propioa eta izaera administratiboa izango dute; beren estatutuen eta artikulua honetan xedatutakoaren pean egongo dira, alde batera utzi gabe lurraldea eta hirigintza antolatzeko legeriaren ondoriozko gainerako prozedura-arau berariazkoak. Hirigintza-administrazio jardulearen mendeko izango dira, eta administrazio horri dagokio elkarteen estatutuak onartzea; une horretatik aurrera, nortasun juridikoa izango dute.

2. Elkarte horietan, erabakiak partizipazio-kuoten gehiengo soilaz hartuko dira, non eta estatutuetan edo bestelako arauetan ez den quorum bereziren bat ezartzen kasu jakin

batzuetarako. Erabaki horiek gora jota aurkaratu ahal izango dira hirigintza-administrazio jardulearen aurrean.

3. Artikulu honetan aipatzen diren elkarteak, bada, haiek sortzea eragin zuten helburuak betetzean desegino dira, eta, horretarako, hirigintza-administrazio jarduleak erabakia hartu beharko du, beti. Dena den, erakundea ez da desegino betebarren bat bete gabe duen bitartean.

17. artikulua. *Jardunak finantzatzeko hitzarmenak.*

1. Administrazio publiko jarduleek, eraikinak birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko jardunak egikaritzeaz eta kudeatzeaz arduratzen diren agenteek eta 15.1 artikuluan aipatzen diren gainerako subjektuek kontratuak egin ditzakete elkarren artean, jardunen kudeaketa eta egikaritzea ahalbidetzearen; besteak beste, honako kontratu hauek egin ditzakete:

a) Hiri-finkak edo hiri-finken elementuak aldi jakin baterako lagatzeko kontratua, errentan emateko ahalmenarekin edo ustiatzeko eskubidea hirugarrenei emateko ahalmenarekin, betiere, trukean, finka horien jabeek ordaintzea dagokien kostuaren zatia geroago ordaintzeko aukera emanez gero.

b) Lursailen edo birgaitzeari atxikitako eraikinaren zati bat etorkizuneko eraikin baten truke trukatzeko edo lagatzeko kontratua.

c) Lokal baten edo etxebizitza baten errentamendu-kontratua edo erabilera aldi jakin baterako lagatzeko kontratua, edo eraikin baten beste edozein elementuren errentamendu-kontratua edo haren erabilera aldi jakin baterako lagatzeko kontratua, errentariak edo lagapen-hartzaileak honako kontzeptu hauetako batzuk edo denak ordaintzearen truke: zergak, tasak, jabe-erkidegoari edo erkidego-elkarteari ordaindu beharreko kuotak, edo kooperatibaren kuotak, kontserbazio-gastuak, eta birgaitzeko obrak eta hiria berroneratzeko eta berritzeko obrak.

d) Higiezin osoaren eta zati baten elkarrekiko ustiapenerako hitzarmena.

2. Etxebizitza-kooperatiben kasuan, aurreko paragrafoko a) eta c) idatz-zatietan aipatzen diren kontratuak merkataritza-lokalei eta haien instalazio eta eraikin osagarriei baizik ez dagozkie, legeria espezifikoan xedatzen denez.

18. artikulua. *Administrazioen arteko lankidetzak.*

1. Zenbait jardunetarako, betiere Estatuaren dagozkion planetan jasota badaude, Estatu Administrazio Orokorren lankidetzak eta laguntza ekonomikoa jaso ahal izango dira, legez ezarritako moduetako edozeinetan, eta indarrean diren estatuaren laguntzetan lehentasuna izanik. Nolanahi ere, jardun horiek honako xede hau izan behar dute:

a) Kontserbazioa, eraikinak birgaitzea eta hiria berroneratzea eta berritzea, Lege honetan definitzen diren moduan eta dagozkien Estatu Planetan aurreikusita dauden moduan.

b) Lege honen bidez araututako jardunak antolatzeko eta kudeatzeko beharrezkoak diren tresnak eratzea eta onartzea eta, bereziki, hiri-eremu degradatu, behartsu eta urrakorretan edo horien antzeko arazoak dituzten eremuetan jardutea xede dutenak, betiere ekonomiarekin, ingurumenarekin eta gizartearekin loturiko aldagaiak uztartuta.

c) Bestelako jardunak, aurreko idatz-zatien xedatutakoa alde batera utzi gabe, kudeaketa isolatuko edo bateratuko eremuetan jardutea xede dutenak, infraetxeak ezabatzeak, irisgarritasun unibertsala bermatzeko edo eraikinen energia-efizientzia hobetzeko.

2. Administrazio publikoek jardura ekonomikoa, ingurumen-jasangarritasuna eta gizarte- nahiz lurralde-kohesioa sustatuko dituzte, modu bateratuan. Hala, funtsak esleitzeko, administrazio arteko hitzarmenak sinatu ahal izango dituzte.

19. artikulua. *Lankidetzaren antolatzea.*

1. Lege honen bidez araututako jardunen kudeaketan laguntzen duten administrazio publikoek hainbat alderdi erabaki ahal izango dituzte hitzarmen bidez; hitzarmen horietan, jabeen erkidegoek eta erkidegoen elkarteek parte har dezakete, bai eta, hala badagokio, batzuen eta besteen administrazio-elkarteek eta 15. artikuluan aipaturiko gainerako subjektuek ere. Jarraian, administrazio publiko horiek erabaki ditzaketen alderdiak zehaztuko ditugu:

a) Egikaritzearen kudeaketaren antolaketa; partzuergoa edo kapital mistoko merkataritza-sozietatea izan daiteke, partzipazio pribatua minoritarioa izanik ere.

b) Egikaritzearen zuzeneko erantzule izango den kudeatzailea erabakitze prozedura eta eskumena, non eta Administrazio jarduleetako bat edo horretarako eraturiko partzuergoa edo sozietatea ez diren kudeatzaile.

c) Dagokion jardunaren antolamenduaren eta egikaritzearen baldintza zehatzak, laguntzak eta pizgarri publikoak ere barnean hartuta; horiek guztiak zehazteko, bestalde, akordioak egin ahal izango dira jardunaren erantzule den kudeatzailearen eta 15. artikuluan aipatzen diren subjektuetako edozeinen artean.

2. Aurreko paragrafoan aipatzen diren hitzarmen guztiek izaera juridiko-administratiboa izango dute, eta administrazioarekiko auzien jurisdikzioari dagokio hitzarmen horiekin loturiko edozein alderdiren berri izatea.

Lehenengo xedapen gehigarria. *Hiri-ingurune jasangarria lortzeko politika publikoetarako informazioa.*

Lege honen 3., 4. eta 5. artikuluetan aipatzen diren politikak eta ekintzak garatzeko beharrezkoa den informazioa lortu, etengabe eguneratu eta ustiatuko dela bermatzeko, Estatuko Administrazio Orokorak, autonomia-erkidegoekin eta tokiko administrazioekin batera, informazio-sistema orokor eta integratua eratzea eta etengabe eguneratzea ahalbidetzeko irizpideak eta oinarritzko printzipioak definituko ditu, eta printzipio horiek aplikatzea sustatuko du, arlo horretako eskumena duten administrazioekin koordinatuta eta modu osagarrian; sistema horretan, honako tresna hauek izango dira, gutxienez:

a) Desokupatuta dauden eraikuntzen, eraikinen, etxebizitzaren eta lokalen erroldak, bai eta hobetu edo birgaitu behar direnenak ere.

b) Hiri-eremu narriatu, zaharkitu eta behartsu edo zailtasunekikoen mapak, alegia, hiri berroneratzeko eta berritzeko jardunen edo eraikinak birgaitzeko jardunen premian dauden hiri-eremuenak.

c) Lurzoruari eta hirigintzari buruzko informazio-sistema publiko orokor eta integratua, Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren lehen xedapen gehigarrian aurreikusia; sistema horren bitartez, herritarrek, bitarteko elektronikoen bidez, administrazioek sortzen duten hirigintza-informazio guztia eskuratzeko eskubidea izango dute, betiere Administrazio horiek gauzatzen duten lurralde-antolamenduari dagokionez.

Bigarren xedapen gehigarria. *Higiezinaren katastroa*

Lege honetan xedatutakoak ez du esan nahi alde batera utzi behar dela Higiezinaren Katastroari buruzko Legearen testu bateginean aurreikusitako guztia (Higiezinaren Katastroari buruzko Legearen testu bategina, martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren bitartez onartua), bereziki, katastro-erreferentziaren erabilerarekin, katastro-ziurtapen deskriptibo eta grafikoa txertatzearekin eta katastro-araudian aurreikusitako komunikazioko, lankidetzako eta informazioa emateko betebeharrekin loturiko alderdiak.

Hirugarren xedapen gehigarria. *Eraikinen energia-efizientziaren ziurtapenari dagozkion arau-hausteak.*

1. Xedapen honetan eta hurrengo xedapen gehigarrian tipifikatzen diren ekintza edo ez-egite zehatuak eraikinen energia-efizientziaren ziurtapenari dagozkion arau-hauste administratibo izango dira, alde batera utzi gabe eragin ditzaketen beste erantzukizun zibil, penal edo bestelakoak.

2. Eraikinen energia-efizientziaren ziurtapenaren arloko arau-hausteak oso larriak, larriak eta arinak izan daitezke.

3. Eraikinen energia-efizientziaren ziurtapenaren arloko arau-hauste oso larriak dira:

a) Energia-efizientziaren ziurtagiriak egitean edo erregistratzean informazioa desitxuratzea.

b) Ziurtapen-teknikari jardutea, ziurtapen-teknikari izateko legez bete behar diren baldintzak bete gabe.

c) Eraikinen energia-efizientziaren ziurtapena kontrolatzeko baimendutako agente independente jardutea, organo eskudunak emandako gaikuntzarik gabe.

d) Eraikinak edo eraikin zatiak saltzean edo alokatzean, energia-efizientziaren kalifikazio bat iragartzea eta kalifikazio hori ez egotea ziurtaturik indarreko ziurtagiri behar bezala erregistratu batekin.

e) Era berean, 4. paragrafoan aurreikusitako arau-hauste larriak oso larritzat joko dira, baldin eta, arau-hauste hori egin aurreko hiru urteetan, arau-haustea egin duenari zehapen irmo bat ezarri bazaio arau-hauste tipo beragatik.

4. Hauek dira arau-hauste larriak:

a) Eraikinen energia-efizientzia ziurtatzeko oinarritzko prozeduraren kalkulu-metodologian finkatutako baldintzak ez betetzea.

b) Ez betetzea energia-efizientziaren ziurtagiria energia-ziurtapenaren arloko eskumena duen organoaren aurrean erregistratzeko aurkezteko betebeharra, eraikina kokatuta dagoen autonomia-erkidegoan eskumena duen organoaren aurrean, alegia.

c) Ez txertatzea proiektuaren energia-efizientziaren ziurtagiria eraikinaren egikaritze-proiektuan.

d) Etiketa bat izatea agerian, balio osoz eman, erregistratu eta indarrean dagoen energia-efizientziaren ziurtagiriarekin bat ez datorrena.

e) Higiezin bat saldu edo alokatzea, saltzaileak edo errentatzaileak energia-efizientziaren ziurtagiria (balioduna, erregistratua eta indarrean) erosleari edo errentariari eman gabe.

f) Era berean, 5. paragrafoan aurreikusitako arau-hauste arinak larritzat hartuko dira, baldin eta, arau-hauste hori egin aurreko urtean, arau-haustea egin duenari zehapen irmo bat ezarri bazaio tipo bereko arau-hauste bat egin duelako.

5. Hauek dira arau-hauste arinak:

a) Energia-efizientziaren ziurtagiria izan behar duten eraikinak edo eraikin zatiak saltzeko edo alokatzeko publizitatean ez aipatzea energia-efizientziaren kalifikaziorik.

b) Ez ipintzea agerian energia-efizientziaren etiketa, nahitaezkoa den kasuetan.

c) Energia-efizientziaren ziurtagiriak ematea, eskatzen den gutxieneko informazioa gabe.

d) Ez betetzea energia-efizientziaren ziurtagiriak berritzeko edo eguneratzeko betebeharrak.

e) Ez txertatzea bukatutako eraikinaren energia-efizientziaren ziurtagiria Eraikinaren Liburuan.

f) Energia-efizientziaren etiketa agerian ipintzea, legez ezarritako formatua eta gutxieneko edukia gabe.

g) Proiektuaren energia-efizientziaren ziurtapenean lortutako kalifikazioa publikizatzea, eraikin bukatuaren energia-efizientziaren ziurtagiria dagoeneko eskuratua izanik.

h) Energia-efizientziaren ziurtapenaren arloan xedatutakoa urratzen duten ekintzak edo ez-egiteak, baldin eta ez badaude arau-hauste larritzat edo oso larritzat tipifikatuta.

6. Xedapen honetan tipifikatutako arau-hausteen subjektu erantzule izango dira arau-haustea egiten dituzten pertsona fisiko edo juridikoak eta ondasun-erkidegoak, araua ez begiratze hutsagatik bada ere.

7. Hasitako zehapen-espeditenteak autonomia-erkidegoetako organo eskudunek izapidetu eta ebatziko dituzte.

Laugarren xedapen gehigarria. *Eraikinen energia-efizientziaren ziurtapenari dagozkion zehapenak eta graduazioa.*

1. Hirugarren bis xedapen gehigarrian (berria) tipifikatutako arau-hausteei honako zehapen hauek ezarriko zaizkie:

- a) Arau-hauste arinak: 300-600 euroko isuna.
- b) Arau-hauste larriak: 601-1.000 euroko isuna.
- c) Arau-hauste oso larriak: 1.001-6.000 euroko isuna.

2. Dena den, baldin arau-haustea egiteagatik ateratzen duen etekina aurreko paragrafoan kasu bakoitzerako ezarritako zehapenen zenbatekoa baino handiagoa bada, lortutako etekina adinako zehapena ezarriko zaio.

Zehapenaren graduazioan, aintzat hartuko da eragindako kaltea, bidegabeko aberasterik izan ote den eta nahita izan ote den edo errepikapenik izan ote den.

Lehenengo xedapen iragankorra. *Eraikinen Ebaluazio Txostena egiteko egutegia.*

1. Eraikitako parkearen kalitatea eta jasangarritasuna bermatzearren, bai eta helburu horiek dituzten politika publikoak orientatu eta bideratzearren ere, eta alde batera utzi gabe autonomia-erkidegoetan erregulazio zorrotzagoa onartzeko aukera eta udal-ordenantzetan xedatutakoa, 4. artikuluan arautzen den Ebaluazio Txostena eskuratzeko betebeharra gauzatu egin beharko da, honako eraikin hauen kasuan eta jarraian ezarriko diren epeetan, gutxienez:

a) Etxebizitza kolektiboko bizitegitarako eraikinen kasuan, 50 urtetik gorako antzinatasuna dutenak, gehienez ere bost urteko epean, 50 urte betetzen dituztenetik kontatzen hasita, salbu eta ikuskapen teknikoan indarrean dutenak, betiere aplikatu beharreko araudiari jarraituz egin bazen, Lege hau indarrean sartu aurretik. Azken kasu horretan, Ebaluazio Txostena eskatuko zaie araudi haren arabera lehen ikuskapena egin behar dutenean, betiere hamar urteko epearen barruan egitekoa bada, Lege hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita. Hala izanez gero, Eraikinen Ebaluazio Txostena betetzean, egindako ikuskapen teknikoan falta diren alderdiak sartu beharko dira.

b) Kontserbazioko, irisgarritasun unibertsala lortzeko edo energia-efizientzia hobetzeko obrak egiteko laguntza publikoak eskuratu nahi dituzten titularren eraikinak, dagokion laguntzaren eskabidea egin aurretik.

c) Gainerako eraikinak, autonomia-erkidegoko edo udaleko araudiak hala ezartzen badu, aplikazio-espezialitateak ezar baititzake txosten horretarako, eraikinen kokapenaren, antzinatasunaren, tipologiaren edo erabilera nagusiaren arabera.

2. Txostenaren eta Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren nahiz udalerrri nahiz autonomia-erkidegoetan egon daitezkeen antzeko tresnen artean bikoiztasunik sor ez dadin, ikuskapenaren ondoriozko txostena Lege honetan araututako txostenean txertatuko da; eta Ebaluazio Txostena egintzat hartuko da, nolana ere, lehendik egindako txostenean

autonomia-erkidegoko edo tokiko araudian zehaztutako eskakizunak edo Lege honetan xedatutakoak baino zorrotzagoak kontuan izan badira.

Bigarren xedapen iragankorra. *Babestutako etxebizitzarako lurzoruaren gutxieneko erreserba salbuespenezko moduan aplikatzeko aldi baterako araua.*

Lege hau indarrean sartu eta gehienez ere lau urteko epean, autonomia-erkidegoek eten egin dezakete Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 10.1 b) artikulua aplikazioa, baina zehaztu egin beharko dute zenbat iraungo duen etenaldiak eta zein antolamendu-tresnari eragiten dion; nolana ere, honako baldintza hauek bete beharko dira, gutxienez:

a) Tresna horien bitartez, udalerrian jada eraikita eta saldu gabe dagoen babestutako etxebizitzaren ehuneko jakin baten existentzia justifikatu behar da, hain zuzen ere indarreko plangintzan aurreikusitakoa edo haren ondoriozkoa baino ehuneko 15 baino handiagoa, eta orobat justifikatu behar da desproporzio bat dagoela legez eska daitekeen erreserbaren eta etxebizitza horiek eskuratzeko aukerak dituen eskari errearen artean.

b) Antolamendu-tresna horiek ez onetsi izana behin betiko Lege hau indarrean sartu aurretik edo, onetsi arren, berdinbanaketako proiektuak (edo proiektuek) ez izatea, artean, behin betiko onespenik.

Xedapen indargabetzaile bakarra.

Indargabetuta gelditzen dira lege honen kontra diren maila bereko zein beheragoko xedapen guztiak, eta, bereziki, honako hauek:

1. Jabetza Horizontalari buruzko Legearen 8., 11. eta 12. artikulua (49/1960 Legea, uztailaren 21ekoa).
2. Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaren 2. artikuluko 5. paragrafoa.
3. Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 13. artikulua, hamaikagarren xedapen gehigarria, eta bigarren eta bosgarren xedapen iragankorrak (Ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretu bidez onartu zen lege hori)
4. Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren 2. artikulua.
5. Ekonomia Iraunkorrari buruzko Legearen 107., 108., 109., 110. eta 111. artikulua (2/2011 Legea, martxoaren 4koa).
6. Uztailaren 1eko 8/2011 Errege Lege Dekretuaren 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23., 24. eta 25. artikulua, hirugarren xedapen gehigarria, lehenengo eta bigarren xedapen iragankorrak eta azken xedapenetako bigarrena. (8/2011 Errege Lege Dekretua, hipoteka-zordunei laguntzeko neurriei buruzkoa, gastu publikoa kontrolatzeari eta tokiko erakundeek enpresekin eta autonomoekin hartutako zorrak kitatzeari buruzkoa, enpresa-jarduera sustatu eta birgaitzea bultzatzeari buruzkoa eta sinplifikazio administratiboari buruzkoa).

Azken xedapenetako lehena. *Jabetza Horizontalari buruzko Legea aldatzea (49/1960 Legea, uztailaren 21ekoa).*

Aldatu egiten dira Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legearen 2., 3., 9., 10. eta 17. artikulua eta xedapen gehigarria.

Bat. 2. artikuluari, d) eta e) idatz-zatiak gehitzen zaizkio. Hona hemen:

«d) Azpierkidegoei. Eratze-tituluan xedatutakoaren arabera, hainbat jabe unitate eta independentzia funtzional edo ekonomikoa duten elementu edo zerbitzu erkide jakin batzuk dituztenean erkidego-araubidean, berek bakarrik erabili eta baliatzeko, sortzen dira halakoak.

e) Kontserbaziorako Hirigintza Erakundeei, haien estatutuetan horrelakorik xedatzen den kasuetan.»

Bi. 3. artikulua honela geratzen da idatzita:

«Kode Zibilaren 396. artikuluan ezarritako jabetza-araubidean, pisu edo lokal bakoitzaren ugazabari dagokio:

a) Jabetza-eskubide berezi eta eskusiboa, behar beste mugatuta dagoen eta modu independentean aprobeitza daitekeen espazioaren gainekoa – hor sartzen direlarik espazio horren mugen barruan dauden eta jabeak modu eskusiboan darabiltzan era guztietako osagai arkitektoniko eta instalazioak, begi-bistakoak izan edo ez–, bai eta tituluaren beren beregi aipatutako eranskinen gainekoa ere, nahiz eta eranskinok espazio mugatutik kanpo egon.

b) Jabekidetasuna, beste pisu edo lokaletako ugazabekin batera, gainerako osagai, ondasun eta zerbitzu erkideen gainekoa.

Pisu edo lokal bakoitzari partizipazio-kuota bat eratzikiko zaio ondasun higiezinaren balio osoari begira, eta kuota hori ehunenetan adieraziko da. Partizipazio-kuota modulu gisa erabiliko da, erkidegoaren ondoriozko zama eta onuratan bakoitzak zer partizipazio duen zehazteko. Pisu edo lokaletan hobekuntzak edo narriadurak gertatu arren, horrek ez du aldatuko haiei eratzikotako kuota; kuota hori Lege honetako 10. eta 17. artikuluetan erabakitakoaren arabera aldatuko da.

Jabe bakoitzak askatasunez xeda dezake bere eskubidea, baina ezin ditu berezi eskubide hori eratzten duten osagaiak; era berean, luperketa eskualdatzeak ez du eraginik izango jabetza- araubide honek eratortzen dituen betebeharratan.»

Hiru. 9. artikulua 1. paragrafoko c), e) eta f) idatz-zatiak eta artikulua beraren 2. paragrafoa honela geratzen dira idatzita:

«c) Norberaren etxebizitza edo lokalean konponketak baimentzea, baldin nahitaezkoak badira ondasun higiezinaren zerbitzurako, eta, era berean, etxebizitza edo lokalean zortasunak ahalbidetzea, baldin ezinbestekoak badira obrak edo jardunak egiteko nahiz zerbitzu erkideak sortzeko, eta zortasunok erabaki badira Lege honetan ezarritakoaren arabera. Halakoetan, jabeak eskubidea izango du erkidegoak kalte-ordaina eman diezaion.

[...]

e) Titulu eratzailan finkatutako partizipazio-kuotaren arabera edo beren beregi ezarritakoaren arabera, gastu orokorretan parte hartzea, ondasun higiezinari eta haren zerbitzu, zama eta erantzukizunei behar bezala aurre egiteko, baldin eta ezin badira bakoiztu.

Erkidegoaren aldeko kredituak sortu badira gastu orokorrak ordaintzeko betebeharraren ondorioz, eta kreditu horiek urtean mugaeguneratutako kuotei eta egutegiko aurreko hiru urteko kuotei badagozkie, lehenespenekoak dira, Kode Zibilaren 1.923. artikulua ondoretarako; eta horiek ordainduko dira, artikulua horren 3., 4. eta 5. zenbakietan aipatutakoak baino lehenago, betiere, Langileen Estatutuan alokairu-kredituentzat ezarritako lehenespenari kalterik egin gabe (martxoaren 24ko 1/1995 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartu zen langileen estatutu hori).

Etxebizitza edo lokala jabetza horizontalari buruzko araubidearen menpe badago, eta norbaitek hura eskuratzen badu, eskuratzailak, Jabetza Erregistroan titulua inskribatu arren, erantzukizuna izango du, eskuratutako ondasun higiezin horrekin, aurreko titularrek jabeen erkidegoari gastu orokorrak ez ordaintzeagatik zor dizkioten kopuruen ondorioz; baina muga gisa hartu behar dira eskuraketa gertatu den urtean mugaeguneratutako kopuruak, eta egutegiko aurreko hiru urteei dagozkionak. Pisu edo lokala, lege-aginduz, betebeharrak hori betetzeari lotuta dago.

Etxebizitza edo lokala, edozein tituluren bidez, agiri publikoaren bidez eskualdatzen denean, eskualdatzaileak adierazi beharko du jabeen erkidegoari gastu orokor guztiak ordaindu dizkiola; edo, bestela, zein gastu zor dituen adierazi behar du. Eskualdatzaileak, une horretan, ziurtagiria aurkeztu behar du, erkidegoarekin dituen zorren egoerari buruz, eta ziurtagiri hori bat etorri behar da haren adierazpenarekin; ziurtagiririk gabe, ezin izango da dokumentu publikoa egiteko baimenik eman, salbu eta eskuratzzaileak beren beregi betebeharrak horretatik askatzen duenean eskualdatzailea. Ziurtagiria, gehienez jota, eskaria egin eta egutegiko hurrengo zazpi egunen barruan eman beharko du idazkari zeregina betetzen duenak, betiere, lehendakariaren ikus-onespenarekin; errua edo zabarkeria izanez gero, bi-biok erantzukizuna izango dute, hala ziurtagirian jasotako datuen zehaztasunari buruz, nola ziurtagiria ematen atzeratzeagatik eragindako kalteengatik.

f) Norberak duen partizipazio-kuotaren arabera, erreserba-funtsaren zuzkidura egitea; jabeen erkidegoak funts hori izango du, finkaren kontserbazio- eta konponketa-obrei eta, hala badagokio, birgaitze-obrei aurre egiteko.

Ondore guztietarako, erkidegoari dagokio erreserba-funtsaren gaineko titulartasuna; funts hori kopuru zehatz batekin zuzkitu beharko da, eta kopuru hori ezin da inoiz izan azken aurrekontu arruntaren ehuneko 5 baino txikiagoa.

Erreserba-funtsaren kontura, erkidegoak aseguru-kontratua sina dezake, finkari eragindako kalteak estaltzeko; bestela, kontratua egin dezake ondasun higiezin eta haren instalazio orokorrak etenik gabe iraunarazteko.

2. Aurreko paragrafoko erregelak aplikatzeko orduan, pisu edo lokal bati edo batzuei egotzi ezin zaizkien gastuak gastu orokorrak direla joko da, eta zerbitzua ez erabiltzeak ez dakar kasuan kasuko betebeharrak betetzetik askatzea, alde batera utzi gabe 17.4 artikuluan ezarritakoa.»

Lau. 10. artikulua honela geratzen da idatzita:

«1. Eratze-titulua edo estatutuak aldatzea eragin edo ez eragin, zenbait jardun nahitaezkoak izango dira, eta ez da beharrezkoa izango jabeen batzarraren alde aurreko akordiorik, administrazio publikoek ezarritakoak izan edo jabeek eskatutakoak izan; hona hemen jardun horiek:

a) Higiezin eta haren zerbitzu eta instalazio erkideak behar bezala iraunarazteko eta kontserbazio-betebeharrak betetzeko beharrezkoak diren lan eta obrak, segurtasuneko, bizigarritasuneko eta irisgarritasun unibertsaleko oinarriko eskakizunak betetzeko beharrezkoak direnak barne, bai eta Administrazioak ezarritako kontserbatzeko lege-betebeharraren ondoriozko apaintasun-baldintzak eta bestelakoak ere.

b) Irisgarritasun unibertsalaren arloan arrazoizko egokitzapenak bermatzeko beharrezkoak diren obra eta jardunak, eta, halaber, boluntarioak, desgaitasuna duten pertsonak edo hirurogeita hamar urtetik gorako pertsonak bizi, lan egin edo zerbitzuak ematen dituzten etxebizitza edo lokaletako jabeek eskatuta egin beharreko obra eta jardunak, betiere elementu erkideak egoki erabil ditzaten euren premien arabera; halaber, arrapalak, igogailuak edo kanpoarekin komunikazioa edo orientazioa erraztuko dieten tresna mekaniko eta elektronikoak ezartzekoak. Obra horien zenbateko osoa, urtean jasanarazia, ezin daiteke izan gastu erkideen ohiko hamabi hilerokoa baino handiagoa, diru-laguntza edo laguntza publikoak deskontatu ostean. Obra horiek nahitaezkoak izango dira, nahiz eta kostuaren gainerakoa, hileroko horietaz gainekoa, obra eskatu duenak hartu bere gain.

c) Eraikinaren edo higiezin-konplexu pribatuaren elementu komunen okupazioa aurreko idatz-zatietan aipatzen diren obrek irauten duten bitartean.

d) Solairu berriak egitea eta eraikinaren edo gauza erkideen egituraren bestelako aldaketaren bat, bai eta higiezin-konplexu bat eratzea ere, Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 17.4 artikuluan aurreikusten denez, baldin

nahitaezkoak badira birgaitzeko edo hiria berroneratzeko eta higiezina berritzeko jardun-eremuan sartuta dagoelako.

e) Pisuak edo lokalak eta haien eranskinak materialki zatitzeko egintzak, pisu edo lokal nahiz eranskin txikiagoak eta independenteak sortzeko; azalera handitzea, eraikin berean mugakide dituzten beste batzuk batuz; azalera txikitzea, zatiren bat bereiziz; betiere, jabeek nahi dutelako eta haiek eskatuta egiten badira jardun horiek guztiak, eta egingarriak baldin badira, birgaitzeko edo hiria berroneratze eta berritzeko jardun-eremuan sartuta dagoelako higiezina.

2. Aurreko paragrafoko a) idatz-zatitik d) idatz-zatira bitarte aipatu diren jardunak nahitaezkoak edo derrigorrezkoak direla kontuan izanik, honako hauek bete beharko dira:

a) Erkidegoko edo erkidego-elkarteko jabeek ordainduko dituzte, eta jabeen batzarrak dagokion hainbanatzea eta ordaintzeko moduak baino ezin izango ditu erabaki.

b) Jabeak agintari eskudunak emandako aginduen aurka jartzen badira, edo bidegabeki atzeratzen badute agindu horiek betetzea, bana-banako erantzukizuna izango dute administrazio-bidean ezar daitezkeen zehapenak direla-eta.

c) Pisu edo lokalek obra edo jardun horien ondoriozko gastuak ordaindu beharko dituzte, 9. artikuluan gastu orokorretarako finkatutako baldintzen arabera.

3. Administrazio-baimena beharko da, kasu guztietan, honako hauetarako:

a) Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 17.6 artikuluan aipatzen den higiezin-komplexua eratzeko eta aldatzeko, artikulua horretako baldintzei jarraituz.

b) Partizipazio-kuoten hiru bostenak ordezkatzeko dituzten jabeen gutzitzkoaren hiru bostenak alde aurretik onartuta eskaera eginez gero, pisuak edo lokalak eta haien eranskinak materialki zatitzeko, pisu edo lokal nahiz eranskin txikiagoak eta independenteak sortzearen; eraikin berean mugakide dituzten beste batzuk batuz azalera handitzeko, zatiren bat bereiziz azalera txikitzeko; solairu berriak egiteko eta eraikinaren egituraren edo fabrikaren bestelako aldaketaren bat egiteko (energia-efizientzia hobetzearen terrazak ixtea eta inguratzailea aldatzea barne), edo bai eta gauza erkideen aldaketa egiteko ere, Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 17.6 artikuluan aipatzen diren eskakizunak betez gero.

Kasu horietan, titularren baimen espresua beharko da, eta jabeen batzarrari dagokio kalte eta galerengatik zenbateko kalte-ordaina dagokion zehaztea, titular horiekin ados jarrita eta jabe guztien hiru bostenaz osatutako gehiengo onartuta. Partizipazio-kuota berriak zehazteko eta egin behar diren obren nondik norakoak erabakitzeko desadostasunak izanez gero, jabeen batzarrak erabakia hartu beharko du, gehiengo berdinarekin. Horri dagokionez, interesdunek bitartekaritza edo teknikarien irizpena ere eskatu ahal izango dute, Legean ezarritakoaren arabera.»

Bost. 17. artikulua honela geratzen da idatzita:

«Jabeen batzarrak erabakiak hartzen dituenean, honako arau hauek bete behar dira:

1. Edozein jabeek hala eskatuz gero, erkidegoa osatzen duten jabeen herenak erabaki dezake, baldin eta partizipazio-kuoten herena ordezkatzeko badute: otsailaren 27ko 1/1998 Errege Lege-dekretuan araututako telekomunikazio-zerbitzuak eskuratzeko azpiegitura erkideak jartzea (1/1998 Errege Lege-dekretua, otsailaren 27koa, eraikinetan telekomunikazio-zerbitzuak eskuratzeko azpiegitura erkideak ezartzearen gainekoa); edo egun daudenak egokitzea, edota energia

berriztagarriak aprobetxatzeko sistema erkideak edo pribatiboak jartzea, edo energiaren hornidura kolektibo berriak eskuratzeko beharrezkoak diren azpiegiturak jartzea;.

Azpiegitura erkide horiek jarri nahiz egokitzeko, edota gerogarrenean horiek artatu eta iraurarazteko, kostu batzuk badaude, erkidegoak ezin dizkie kostu horiek jasanarazi jabeen batzarrean erabaki horren aldeko botoa beren beregi eman ez duten jabeei. Hala eta guztiz ere, geroago, jabe horiek telekomunikazioko zerbitzuak edo energia-hornidurak eskuratzeko eskaria egiten badute eta, hori onartuz gero, azpiegitura berriak edo aurrekoetan egindako egokitzapenak aprobetxatu ahal badituzte, horretarako baimena eman dakieke, euri dagokien zenbatekoa ordaintzen badute; zenbateko hori behar bezala eguneratuko da, dagokion legezko interesa aplikatuz.

Aurreko lerroaldean artapen-gastuen eta mantentze-lanen gastuen inguruan ezarritakoa gorabehera, jarritako azpiegitura berria elementu erkidetzat hartuko da, lege honetan ezarritako ondoretarako.

2. 10.1.b) artikuluan xedatutakoa eragotzi gabe, obrak egin edo zerbitzu erkide berriak ezarri behar direnean oztopo arkitektonikoak ezabatzeko –oztopo horiek desgaitasunak dituzten pertsonak eraikinera sartu eta bertatik ibiltzea eragozten dutelako– edota igogailu-zerbitzuak jartzeko, nahiz eta horren ondorioz titulu eratzailea edo estatutuak aldarazi behar izan, nahitaezkoa izango da jabe gehienek erabakiaren aldeko botoa ematea, eta jabe horiek partizipazio-kuota gehienak ordezkatzea.

Irisgarritasun-obrak egiteko erabakiak baliodunak direnean, erkidegoak gastuak ordaindu beharko ditu, nahiz eta zenbatekoa, urtean jasanarazia, gastu erkideen ohiko hamabi hilerokoa baino handiagoa izan.

3. Atezaindegia, atezaintza, zaintza nahiz interes orokorreko beste zerbitzu erkideak ezartzeko edo kentzeko beharrezkoa izango da, horren ondorioz titulu eratzailea edo estatutuak aldatu behar edo ez, jabe guztien hiru bostenak erabakiaren aldeko botoa ematea, baldin eta jabe horiek, aldi berean, partizipazio-kuoten hiru bostena ordezkatzen badute.

Araubide horixe bera aplikatuko zaio higiezinan berariazko erabilera bat esleituta ez duten elementu erkideen errentamenduari eta 1. paragrafoan sartzen ez diren ekipo edo sistemak ezarri edo ezabatzeari, betiere xedea higiezinaren energia-efizientzia edo efizientzia hidrikoa hobetzea izanik. Azken kasu horretan, adierazitakoaren arabera behar bezala hartu diren erabakiek jabe guztiak behartzen dituzte. Dena den, ekipo edo sistema horiek aprobetxamendu pribatiboa baldin badute, nahikoa izango da, erabakia hartzeko, erkidegoko jabeen herenak alde bozkatzea, baldin eta jabe horiek partizipazio-kuoten herena ordezkatzen badute; kasu horretan, paragrafo horretan xedatzen den sistema aplikatuko da kostuak jasanarazteko.

4. Jabe batek ere ezin du eskatu instalazio, zerbitzu edo hobekuntza berririk, non eta ez diren beharrezkoak ondasun higiezinaren kontserbazio, bizigarritasun, segurtasun eta irisgarritasun egokiarentzat, higiezinaren izaera eta ezaugarriak kontuan hartuta.

Hala ere, jabe guztien hiru bostenak (betiere jabe horiek, aldi berean, partizipazio-kuoten hiru bostena ordezkatzen badute) emandako aldeko botoaren bidez hartutako erabakiak baliodunak direnean ondasun higiezinaren kontserbazio, bizigarritasun, segurtasun eta irisgarritasun egokiarentzat beharrezkoak ez diren berrikuntza, instalazio berri, zerbitzu edo hobekuntzak egiteko, jardun horien alde ez dagoenak ez du betebeharririk izango, eta ez da haren kuota aldatuko, nahiz eta alde ez dagoen horri hobekuntza edo abantaila kentzea ezinezkoa izan, betiere exijitu ezin direnean eta instalazio-kuotak gastu arrunten hiru hileko arrunten zenbatekoa gainditzen badu. Berrikuntzaren alde ez dagoenak, edozein unetan, berrikuntzaren abantailetan parte hartu nahi badu, bere kuota ordaindu beharko du berrikuntza-eta mantentze-lanetako gastuetan; gastuok behar bezala eguneratuko dira, dagokion legezko interesa aplikatuz.

Berrikuntza batek baliaezin utzi behar badu eraikinaren zati bat jabe batek erabili eta lupertzeko, ezingo da egin haren baimen espresik gabe.

5. Eraikinaren aparkalekuan erabilera pribaturako ibilgailu elektrikoak kargatzeko puntu bat ezartzeko, erkidegoari alde aurretik jakinaraztea nahikoa izango da, baldin eta puntu hori garaje-plaza indibidual batean kokatuta baldin badago. Instalazio horren kostua eta eragiten duen elektrizitate-kontsumoa puntua jartzeko zuzeneko interesa dutenek ordaindu beharko dute.

6. Artikulu honetan berariaz arautu ez diren erabakiei dagokienez, jabetza horizontalaren eratze-tituluan edo erkidegoaren estatutuetan ezarritako arauak onartzea edo aldatzea eragiten badute, jabe guzti-guztiak ados jarrita hartu behar dira baliodunak izateko, betiere jabe horiek partizipazio-kuota guztiak ordezkatzeko badituzte.

7. Gainerako erabakiak baliodunak izan daitezten, nahiko izango da jabe gehienek erabakiaren aldeko botoa ematea, jabe horiek partizipazio-kuota gehienak ordezkatzeko badituzte. Bigarren deialdian, erabakiak baliodunak izango badira, bertara joan diren jabe gehienek erabaki horien aldeko botoa eman behar dute eta jabe horiek bertan dauden partizipazio-kuoten erdia baino gehiago ordezkatu behar dute.

Aurreko paragrafoetan ezarritako prozeduren bitartez gehiengo egokia lortu ezin denean, interesdunak epailearengana jo dezake, bigarren batzarra egin denetik hilabeteko epean; aurka jarri direnei zitazioa egin eta gero, epaileak entzun egingo die esateko dutena, eta, ondoren, ekitatez, bidezkoa dena ebaziko du, hogeit eguneko epean, eskaria egin zaienetik zenbatuta, eta kostuen ordainketari buruzko irizpena ere emango du.

8. Jabeen batzarrean erabakiaren alde espresuki bozkatu ez duten jabeei zerbitzuaren kostua jasanarazi ezin zaien kasuetan izan ezik, edo aldaketa edo erreforma aprobetxamendu pribatiborako egiten den kasuetan izan ezik, aldeko bototzat hartuko dira batzarrean ez dauden jabeen botoak, betiere jabe horiei deialdiaren berri eman bazitzaie eta, bertaratuek hartutako erabakia jakinarazitakoan (9. artikuluan ezarritako prozedurari jarraituz), ez badiote adierazten erkidegoaren idazkari denari ez daudela ados, komunikazio bidez, 30 egun naturaleko epean eta komunikazio hori hartu izana egiaztatzeko modua ematen duen eran.

9. Artikulu honen arabera baliodun eran onartutako erabakiak bete beharrekoak dira jabe guztientzat.

10. Obren izaerari buruz desadostasuna izanez gero, jabeen batzarrak bidezkoa dena erabakiko du. Era berean, interesdunek bitartekaritza edo teknikarien irizpena eskatu ahal izango dute, legean ezarritakoaren arabera.

11. Ondasun higiezinan egindako edo egin beharreko hobekuntzen ondorioz gastuak banatu behar direnean, gastuon zenbatekoa eska daitekeen unean jabe denak ordaindu beharko ditu.»

Sei. Hemendik aurrera, xedapen gehigarriaren 2. paragrafoa honela geratzen da idatzita:

«2. Erreserba-funtsaren zuzkidura ezin da izan, aurrekontu-ekitaldiko ezin unetan, legez ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa.

10. Aurrekontu-ekitaldian zehar 10. artikuluan aipatzen diren obra edo jardunen gastuetarako funtsetik kendutako zenbatekoak funtsaren zatitza hartuko dira, haren gutxieneko zenbatekoa kalkulatzeko.

Hurrengo aurrekontu-ekitaldia hastean, erreserba-funtsetik kendu diren kopuruak berdintzeko behar diren ekarriak egingo dira, aurreko lerroaldean ezarritakoaren arabera.»

Azken xedapenetako bigarrena. *Tabako-merkatua eta zerga-araudia antolatzeari buruzko Legea aldatzea (13/1998 Legea, maiatzaren 4koa).*

Aldatu egiten da tabako-merkatua eta zerga-araudia antolatzeari buruzko Legearen azken xedapenetako zazpigarrenaren 1. paragrafoa. Hona nola geratzen den:

«1. Aurreko araudiaren edo aduana-araudiaren babespean emandako araubide bereziko saltokien baimen eta emakidek indarrean jarraituko dute, bai eta lege hau indarrean sartzen denean martxan dauden eta zergarik gabeko tabako-laboreak saltzeko baimena duten dendei emandakoek ere, nahiz eta gerora izaera hori galdu. Era berean, tabako-laboreak saltzeko baimen berriak eman ahal izango zaizkie horrelakoak izan daitezkeen establezimenduei, dagokien zerga-araubidekoak, lehendik martxan egon edo ez, lege hau indarrean sartzean dagozkion baimenak ez badauzkate. Ogasun eta Administrazio Publikoetako Ministerioak proposatuta, Gobernuak araubide hori garatuko du, eta, hala badagokio, beharrezkoak diren aldaketak ere egingo dizkio.»

Azken xedapenetako hirugarrena. *Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko Legea aldatzea (38/1999 Legea, azaroaren 5koa).*

Aldatu egiten dira Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko Legearen 2. eta 3. artikulua.

Bat. 2. artikuluko 2. paragrafoa honela geratzen da idatzita:

«2. Lege honetan xedatutakoari dagokionez, eraikintzat hartuko dira, eta, 4. artikuluan ezarritakoaren arabera, proiektu bat egin beharko da honako obra hauen kasuan:

a) Eraikingintza-obra berriak, honako eraikin hauek izan ezik: eraikuntzaren aldetik garrantzi txikikoak eta teknikoki errazak izanik, ez bizitegitarako ez publikoak ez direnak, ez aldi baterako ez betiko, eta solairu bakarrean geratzen direnak.

b) Lehendik dauden eraikinetan egiten diren esku-hartze guztiak, betiere arkitektura-konfigurazioa aldatzen badute, hau da, erabateko esku-hartzea direnak edo, esku-hartze partzial izanik ere, kanpoko osaera orokorrean, bolumetrian edo egiturazko sistema osoan funtsezko aldaketa eragiten dutenak, edo eraikinaren erabilera bereizgarriak aldatzea xede dutenak.

c) Katalogatutako eraikinetan edo lege-arau baten edo hirigintza-dokumentu baten bidez ingurumenarekin loturiko babesen bat nahiz babes historiko-artistikoren bat duten eraikinetan, erabateko esku-hartzearen izaera duten obrak, bai eta esku-hartze partzialeko obrak ere, babespeko elementu edo zatiak erasaten badituzte.»

Bi. 3. artikulua 1. paragrafoko lehen lerrokada honela geratzen da idatzita:

«3. artikulua. *Eraikingintzaren oinarrizko baldintzak.*

1. Pertsonen segurtasuna, gizartearen ongizatea eta ingurumenaren babesa bermatzearen, eraikingintzaren oinarrizko zenbait baldintza ezarriko dira, zeintzuk erregelamendu bidez ezarritako moduan bete beharko diren eraikinen eta eraikinetako instalazioen proiektuan, eraikuntzan, mantentze-lanetan, kontserbazioan eta erabileran, bai eta lehendik dauden eraikinetan egiten diren esku-hartzeetan ere; hona hemen oinarrizko baldintza horiek:»

Hiru. 3. artikulua 2. paragrafoko lehen lerrokada honela geratzen da idatzita:

«2. Eraikuntzaren Kode Teknikoa zera da, eraikuntza berriko eraikinen eta eraikin horietako instalazioen kalitatearen nahiz lehendik dauden eraikinetan egiten diren esku-hartzeen kalitatearen oinarrizko baldintzak ezartzen dituen arau-esparrua, betiere 2.2 artikulua b) eta c) idatz-zatietan aurreikusitakoari jarraituz eta aurreko oinarrizko baldintzak betetzea ahalbidetzen duen moduan.»

Azken xedapenetako laugarrena. *Prozedura Zibilaren Legea aldatzea (1/2000 Legea, urtarrilaren 7koa).*

Aldatu egiten dira Prozedura Zibilaren urtarrilaren 7ko 1/2000 Legearen 552. eta 695. artikulua.

Bat. 552. artikulua 1. paragrafoko 2. lerrokada honela geratzen da idatzita:

«Auzitegiak uste badu 557.1 artikuluan aipatzen diren betearazpen-titulu batean biltzen diren klausuletakoren bat gehiegikeriatzat har daitekeela, hamabost eguneko entzualdia emango die alderdiei. Haiei entzun ondoren, dagokiona erabakiko du bost egun balioduneko epean, 561.1.3.a artikuluan aurreikusitakoaren arabera»

Bi. 695. artikulua 2. paragrafoa honela geratzen da idatzita:

«2. Aurreko paragrafoan aipatutako aurka-jartzea aurkeztu ondoren, idazkari judicialak etenarazi egingo du exekuzioa, eta agerraldira deituko ditu, hamabost eguneko tartea utzita zitaziotik. Agerraldian, auzitegiak alderdiei entzun eta aurkeztutako agiriak onartuko ditu, eta, auto bidez, bi egunen buruan, bidezkoa zer, huraxe aginduko du.»

Azken xedapenetako bosgarrena. *Aire Segurtasunari buruzko Legea aldatzea (21/2003 Legea, uztailaren 7koa).*

Aldatu egiten dira Segurtasunari buruzko Legearen 37. eta 50. artikulua, eta honela geratzen dira idatzita:

Bat. 37. artikulua 3. paragrafoa honela geratzen da idatzita:

«3. Espainiako lizentzia duten aire-konpainiek, biktimei eta biktimen senitartekoei laguntzeko plan bat izan beharko dute abiazio zibileko aire-istripua gertatzen bada ere, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2010eko urriaren 20ko 996/2010 (EB) Erregelamendua indarrean sartu eta sei hilabeteko epean (Erregelamendu hori abiazio zibileko istripu eta gorabeheren prebentzioari eta ikerketari buruzkoa da eta, beraren bitartez, 94/56/EE Zuzentaraua indargabetzen da), eta, istripua gertatuz gero, betearazi egin behar dute. Erregelamendu bidez ezarriko dira aire-konpainiek biktimei eta horien senitartekoei laguntzeko arloan dituzten gutxieneko betebeharrak, bai eta eduki ekonomikoa duten betebeharrak ere, eta, betebeharrak horien arabera, plan horren gutxieneko edukia ezarriko da. Bereziki, eduki hori ematean, Nazioarteko Abiazio Zibilaren Erakundearen arlo horretako dokumentuetako politikari eta argibideei erreparatuko zaie.

Laguntza-plan hori Aire Segurtasunaren Estatuko Agentziak ikuskatuko du, Barne Ministerioak aurretiaz nahitaezko txostena egin ostean.»

Bi. 50. artikulua 3. paragrafoko 7. araua honela geratzen da idatzita:

«7.a Aire-istripua izanez gero biktimei eta senitartekoei laguntzeko plan bat (erregelamendu bidez ezarritako gutxieneko edukia biltzen duela) izateko betebeharra ez betetzea, eta, istripua gertatuz gero, aire-konpainiak plan hori ez betearaztea edo gaizki betearaztea.»

Azken xedapenetako seigarrena. *Herri-administrazioen ondareari buruzko Legea aldatzea (33/2003 Legea, azaroaren 3koa).*

Aldatu egiten da Herri-administrazioen ondareari buruzko Legearen 137. artikulua eta hamargarren xedapen gehigarria, eta honela geratzen dira idatzita:

Bat. 137. artikulua 6. paragrafoa honela geratzen da idatzita:

«6. Higiezinak esleitzeko prozeduretan parte hartzeko, ondasunen tasazio-balioaren 100eko 5eko bermea eratu beharko da. Kasu berezietan, higiezinaren ezaugarri eta besterentzearen forma edo inguruabarrei erreparatuta, espedientea izapidetzeko eskumena duen organoak bermearen zenbatekoa tasazio-balioaren 100eko 10era ere igo dezake.

Sektore publikoko kontratuei buruzko legerian aurreikusitako moduetako edozeinetan eratu daiteke bermea, Gordailu Kutxa Orokorrean edo Ekonomia eta Ogasuneko Ordezkaritzan sukurtsaletan gordailututa. Pleguetan aurreikusiz gero, bermea txeki adostu bidez edo bankuko txeki bidez ere eratu ahal izango da, espedientea izapidetzeko eskumena duen organoak adierazitako moduan eta tokian.

Pleguan hala aurreikusten bada, bitarteko elektroniko, informatiko edo telematikoen bidez egiaztatuta ahal izango da bermea eratu dela.

Esleipendunak dirutan edo txeki adostu nahiz banku-txeki bidez eratutako bermea salmenta-prezioaren ordainketari aplikatuko zaio.»

Bi. Hamargarren xedapen gehigarria honela geratzen da idatzita:

«Hamargarren xedapen gehigarria. *Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, Sociedad Anónima sozietatearen araubide juridikoa.*

1. Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, Sociedad Anónima (SEGIPSA) sozietatearen kapital sozialak titulartasun publikokoa izan behar du oso-osorik, eta Estatuko Administrazio Orokorren eta haren mendeko botere esleitzaeleen zerbitzu tekniko eta baliabide propio instrumentaltzat hartuko da: alde batetik, esleitzen zaion edozein lan edo zerbitzu egiteko, baldin eta zerikusia badute kudeaketa, administrazio, ustiapen, mantentze eta kontserbazio, zaintza, ikerketa, inbentario, erregularizazio, hobekuntza eta optimizazio, balioespen, tasazio, eroste eta besterentzearekin nahiz Estatuaren Ondarean edo bestelako ondare publikoetan sartzen diren edo sar daitezkeen ondasun eta eskubide ororen gaineko ondare-arloko bestelako negozio juridiko batzuk egitearekin; eta, bestetik, ondare-higiezinaren edo erabilera administratiboko higiezinaren eraikuntzarako eta erreformarako.

2. Horren arabera, Estatuko Administrazio Orokorrek eta haren mendeko botere esleitzaeleek beraren gomendio uzten dizkieten lan, zerbitzu, azterlan, proiektu, asistentzia tekniko, obra eta jardun guztiak egin behar ditu nahitaez SEGIPSAk, xedapen honetan xedatutako moduan. SEGIPSAren jardunak ez dakar administrazio-ahalak baliatzea.

3. Gomendio-uztea edo mandatua egin eta betearazteko garaian soilik xedapen honetan ezarritakoari jarraitu behar zaio, eta gomendio-uzte edo mandatuan bertan egongo dira ezarritako lanak egiteko modua, inguruabar eta baldintzak; SEGIPSAk horiek guztiak bete beharko ditu, itunak egiteko askatasunarekin eta zuzenbide pribatuari atxikita. Mandatuan, aukeran izango da ezartzea SEGIPSAk mandatua egin dionaren izenean eta kontura jardungo duela; hartara, mandatua egin duen horrek mandatuaren xedea behar bezala gauzatzen dela gainbegiratu ahal izango du, une oro. Xedea ondasunak besterentzea baldin bada, kontratua esleitzeko modua zehaztu beharko da mandatuan, eta, Lege honetan aurreikusitako kasuetan, zuzeneko esleipena ahalbidetu dezake. Ogasun eta Administrazio Publikoetako ministroa ez den beste organo edo erakunde batek eman behar duenean kontratua, Estatuko Ondarearen zuzendari nagusiak aldeko txostena egin beharko du alde aurretik.

4. SEGIPSAren bitartez egindako lan, zerbitzu, azterlan, proiektu eta gainerako jardunengatik ordaindu beharreko zenbatekoa zehazteko garaian, Estatuko Ondarearen Zuzendaritza Nagusiak proposatuta Ogasun eta Administrazio Publikoetako idazkariordearen ebazpen bidez onartutako tarifak aplikatuko zaizkie

egikaritutako unitateei. Tarifa horiek gauzatze-kostu errealak jaso behar dituzte. Tarifarik ez dagoen kasuan, dagokion konpentsazioa Ogasun eta Administrazio Publikoetako idazkariordearen ebazpen bidez ezarriko da.

5. Xedapen gehigarri honen 1. paragrafoan aipatzen diren arloei dagokienez, SEGIPSAk ezin izango du Estatuko Administrazio Orokorraren eta haren mendeko botere esleitzaileren (betiere SEGIPSA botere horien baliabide propio izanik) kontratu-esleipenerako prozeduretan parte hartu. Hala ere, lizitatzailerik aurkezten ez denean, SEGIPSAri agindu ahal izango zaio lizitazio publikoaren xede den jarduera gauzatzea.

6. Xedapen honen 1. paragrafoan aipatzen diren jarduerak mandatu bidez egikaritzeko, SEGIPSAk bere baliabide pertsonal eta teknikoak erabiliko ditu, edo, bestela, bere gain utzitako prestazioak modu eraginkorrean gauzatzeko beharrezkoak diren obra-, hornidura- eta zerbitzu-kontratuak esleituko ditu; azken kasu horretan, kanpo-kontrataziora joko du, eta kontratu horiek ez dute beste mugarik izango xedapen gehigarri honetan eta Sektore Publikoko Kontratuen Legearen testu bategina onartzen duen azaroaren 14ko 3/2011 Legegintzako Errege Dekretuaren 189-191 artikuluetan ezarritakoaren ondoriozkoak baizik.

Administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu aurretik, kontratazioaren arloko errekurtso berezia aurkeztu ahal izango da Sektore Publikoko Kontratuen Legearen testu bategina onartzen duen azaroaren 14ko 3/2011 Legegintzako Errege Dekretuaren 40. artikulua 2. paragrafoan zerrendatutako egintzen kontra, baldin eta egintzok artikulua bereko 1. paragrafoan aipatzen diren kontratu motetako bati badagozkio.

7. Aurreko paragrafoan xedatutakoa Enplegu eta Gizarte Segurantzaren Ministerioari ere aplikatuko zaio, Sindikatuen Ondare Metatuari eta Gizarte Segurantzako Entitate Kudeatzaile eta Zerbitzu Erkideei dagokienez.

8. Ogasun eta Administrazio Publikoetako ministroak erabaki dezake Estatuaren Ondarearen ondasun eta eskubideekin loturiko kudeaketa integralaren eremuak mugatzea, SEGIPSAren bidez egikaritzeko, eta Lege honetan aurreikusitako jardun oro gauzatzea sar daiteke kudeaketa integral horretan. Jardun horiek aurreko paragrafoetan aurreikusitako prozedurari jarraituz esleituko zaizkio.

9. Era berean, SEGIPSA baliabide propio instrumentaltzat eta zerbitzu teknikitzat hartuko da Higiezinaren Katastroari buruzko Legea onartzen duen martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuari jarraituz Katastroko Zuzendaritza Nagusiari dagozkion lanak egiteko, hau da, Higiezin Katastroaren mantentze-lanak eta prestakuntza-lanak egiteko; lan horiek xedapen honetan finkatutakoaren arabera utzi behar dira gomendioan, bai eta gauzatu ere.

10. SEGIPSAk, xedapen honen arabera gomendioan uzten zaizkion lanak egiteko, esleitu zaizkion jardunen xede diren ondasun edo eskubideei buruzko informazioa eskuratu ahal izango du Katastroko Zuzendaritza Nagusitik, Lege honen 64. artikuluan ezarritako eran; horretarako, ordea, ez du eraginpekoen baimenik beharko.

11. Tarifak onartzen dituzten ebazpenak (aurreko 4. paragrafoan aipatu ditugunak) Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratuko dira, tarifak Estatuko sektore publikoko zenbait organo, organismo edo erakundek esleitzen dituzten mandatuei aplikatu ahal bazaizkie, edo tarifak onartu dituen agintariak uste badu beharrezkoa dela han argitaratzea garrantzitsuak direlako.»

Azken xedapenetako zazpigarrena. *Diru-laguntzei buruzko Lege Orokorra aldatzea (38/2003 Legea, azaroaren 17koa).*

Diru-laguntzei buruzko Lege Orokorrari hogeita hirugarren xedapen gehigarria gehitzen zaio, eta honela geratzen da idatzita:

«Hogeita hirugarren xedapen gehigarria. *Estatuko Administrazio Orokorraren Kontu-hartzaitzak eta Zerga Administrazioko Estatu Agentziak zerga-iruzurraren aurka elkarrekin lan egitea.*

Estatuko Administrazio Orokorraren Kontu-hartzaitzari zerga-arloko iruzurrari aurre egiten laguntzeko asmoz, baimena ematen da Zerga Administrazioko Estatu Agentziak zerga-arloko edo diru-laguntzei buruzko datuak laga ditzan. Lagatako datuak isilpekoak izango dira, eta kudeatzen dituen baliabide edo zergen aplikazio efektiborako baino ezin izango dira erabili, bai eta dagozkion zehazpenak ezartzeko ere. Informazioa, ahal dela, bide informatikoak edo telematikoak erabilia eman beharko da, eta jatorrizko sistemetan eskatzen diren sarbide- eta lagapen-eskakizun berdinen babespean egongo da.»

Azken xedapenetako zortzigarrena. *Aurrekontuei buruzko Lege Orokorra aldatzea (47/2003 Legea, azaroaren 26koa).*

Aldatu egiten da Aurrekontuei buruzko Lege Orokorraren 47. artikulua, eta hogeigarren xedapen gehigarria gehitzen zaio; honela geratzen dira idatzita:

Bat. 6. paragrafoa gehitzen zaio 47. artikuluari. Hona hemen:

«6. Azaroaren 14ko 3/2011 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Sektore Publikoko Kontratuaren Legearen testu bateginaren 110.2 artikuluan aipatzen diren kontratazio-espeditenteak aurretiaz izapidetzekotan, eta gastu-konpromisoa formalizatzea ahalbidetzen duen araudia duten gastu-espeditenteak aurretiaz izapidetzen direnean ere, artikulua honen 2-5 paragrafoetan aipatzen diren mugak eta urterokoak edo baimendutako zenbatekoak bete beharko dira.»

Bi. Hogeigarren xedapen gehigarria gehitzen zaio; hona hemen:

«Hogeigarren xedapen gehigarria. *Merkataritza-eragiketei buruzko datu-basea.*

Estatuko Administrazio Orokorraren Kontu-hartzaitzak datu-base bat sortu eta kudeatuko du, sektore publikoko erakundeek egindako merkataritza-eragiketei buruz Zerga Administrazioko Estatu Agentziak emandako informazioarekin; autonomia-erkidegoetako eta toki-korporazioetako barne-kontrolako organoek izango dute datu-base horretan sartzea, nor bere eskumen-eremuaren arabera.»

Azken xedapenetako bederatzigarrena. *Zergei buruzko Lege Orokorra aldatzea (58/2003 Legea, abenduaren 17koa).*

Zergei buruzko Lege Orokorraren 95. artikuluko 1. paragrafoari l) idatz-zatia gehitzen zaio, eta honela geratzen da idatzita:

«l) Estatuko Administrazio Orokorraren Kontu-hartzaitzarekin lankidetzan jardutea kudeaketa ekonomiko-finantzarioa kontrolatzeko eginkizunak betetzean, defizit publikoaren jarraipena egitea, diru-laguntza eta laguntza publikoak kontrolatzea eta sektore publikoko erakundeetako merkataritza-eragiketetan berankortasunari aurre egitea.»

Azken xedapenetako hamargarrena. *Toki-ogasunak arautzen dituen legearen testu bategina aldatzea (martxoaren 5eko 2/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartu zen testu bategin hori)*

Aldatu egiten da Toki-ogasunak arautzen dituen Legearen testu bateginaren 167. artikulua. Hona hemen:

«167. artikulua. *Diru-sarreraren eta gastuen egoeren egitura.*

1. Ogasun eta Administrazio Publikoetako Ministerioak ezarriko du, oro har, toki-erakundearen aurrekontuaren egitura, diru-sarreraren eta gastuen izaera ekonomikoa eta gastuekin lortu nahi diren xede edo helburuak kontuan hartuta, eta artikulua honen hurrengo paragrafoetan xedatzen diren irizpideei jarraituz.

2. Toki-erakundeek egituraren arabera sailkatu ahal izango dituzte gastuak eta diru-sarrerak, euren erregelamenduei edo antolamenduari buruzko dekretuei jarraituz.

3. Toki-erakundeen aurrekontu orokorretako gastu-egoeretan, programen araberako sailkapenak eta sailkapen ekonomikoa aplikatuko dira, honako irizpide hauei jarraituz:

a) Programen araberako sailkapenean, honako maila hauek sartzen dira: lehena, gastu-arloari dagokiona; bigarrena, gastu-politikari dagokiona; eta, hirugarrena, programa multzoei dagokiena, eta, programa multzoak, bestalde programatan azpibanatuko dira. Sailkapen horretan, maila gehiago ere sar litezke, azpiprogramak ere aintzat hartuta.

Nolanahi ere, toki-erakundeen eremuan gerta daitezkeen berezitasunak berezitasun, gastu-arloaren eta gastu-politikaren eremuetako mailak bat etorriko dira Estatuko Administrazioarako finkatutako mailekin.

b) Sailkapen ekonomikoan, gastu arruntak eta kapital-gastuak bereiz aurkeztuko dira, honako irizpide hauei jarraituz:

Gastu arruntetarako kredituetan, zerbitzuen funtzionamenduko gastuak, interesen gastuak eta transferentzia arruntak txertatuko dira.

Kapital-gastuetarako kredituetan, aldiz, inbertsio errealeen gastuak, kapital-transferentziak eta aktibo eta pasibo finantzarioen aldakuntzak.

c) Sailkapen ekonomikoak hiru maila izango ditu: lehenengoa, kapituluari dagokiona; bigarrena, artikuluari dagokiona; eta hirugarrena, kontzeptuari dagokiona. Sailkapen horretan, maila bat edo bi gehiago ere sar daitezke, azpikontzeptuari eta partidari dagozkionak, hurrenez hurren.

Nolanahi ere, kapituluaren eta artikuluen mailak Estatuko Administrazioarako finkatutako berak izan beharko dira.

4. Aurrekontu-aplikazioaren zenbakizko adierazpenak eratzten du aurrekontu-kreditua, eta aurrekontu-aplikazio hori, definitu, gutxienez programen araberako sailkapena –programa multzoaren edo programaren mailan– eta sailkapen ekonomikoa –kontzeptuaren edo azpikontzeptuaren mailan– uztartuz definitzen da.

Toki-erakundeak sailkapen organikoa erabiltzea erabakitzen badu, aurrekontu-aplikazioa ere txertatu beharko du bertan.

Gastuen kontularitza-kontrola lehen definitu dugun aurrekontu-aplikazioaren gainean egingo da, eta zerga-kontrola, aldiz, Lege honen 172. artikuluan xedatutakoaren arabera zehaztutako lotura-mailaren gainean.

5. Ogasun eta Administrazio Publikoetako Ministerioak aurrekontuei buruzko eta aurrekontuen egikaritzeari eta likidazioari buruzko informazioaren egitura ezarriko du, eta toki-erakunde guztiek horri atxiki behar zaizkio, informazio hori helarazteko betebeharrak betetzearren.»

Azken xedapenetako hamaikagarrena. *Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretua aldatzea.*

Lehenengoa. Aldatu egiten dira Eraikuntzaren Kode Teknikoa onartzen duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaren 1. eta 2. artikulua eta I. zatiko III. eranskina; honela geratzen dira:

Bat. 1. artikuluko 4. paragrafoa honela geratzen da:

«4. Oinarrizko baldintzak erregelamendu bidez ezarritako moduan bete behar dira eraikinen eta eraikinetako instalazioen proiektuan, eraikuntzan, mantentze-lanetan, kontserbazioan eta erabileran, bai eta lehendik dauden eraikinetan egiten diren esku-hartzeetan ere.»

Bi. 2. artikuluko 3. eta 4. paragrafoak honela geratzen dira:

«3. Eraikuntzaren Kode Teknikoa lehenetik dauden eraikinetako esku-hartzeetan ere aplikatuko da, eta Kodea betetzen dela justifikatu beharko da memorian edo dagokion teknikariak sinatutako proiektu batean, betiere obrak egiteko ezinbesteko den administrazio-baimenaren edo lizentziaren eskaerarekin batera. Baldin, indarreko araudian xedatutakoaren arabera, alde aurreko lizentzia edo baimena beharrez, alde aurreko erantzukizun-deklarazioa edo komunikazioa eskatzen bada, proiektua edo justifikazio-memoria –zer dagokion– izan badela adierazi behar da espresuki.

Eraikuntzaren Kode Teknikoa aplikatzea ez bada bideragarria hirigintzari, teknikari edo ekonomiari dagozkion kausengatik, edo, ez bada, osterantzean, esku-hartze motarekin edo eraikinaren babes-mailarekin bateragarria, ahalik eta egokitzapen-maila eraginkorrik handiena ahalbidetuko duten konponbideak aplikatu ahal izango dira, proiektugilearen edo, hala badagokio, memoria sinatu duen teknikariaren irizpideari jarraituz eta haren ardurapean.

Kodea aplikatzea bideragarria edo bateragarria ez izatea, nahiz kausa teknikoaren, ekonomikoaren eta hirigintzaren ondoriozko mugak, biak ala biak justifikatu beharko dira proiektuan edo memorian, zer dagokion, proiektugilearen edo, hala badagokio, memoria sinatu duen teknikari eskudunaren irizpideari jarraituz eta haren ardurapean. Obraren azken dokumentazioan, lortutako prestazio-maila adierazi behar da, bai eta eraikinaren erabilera eta mantentzea baldintzatzen duten faktoreak ere –halakorik egonez gero–, baldin eta beharrezkoak badira azkenean lortu den egokitze-mailaren ondorioz eta jabe nahiz erabiltzaileek aintzat hartu beharrekoak badira.

Lehenetik badiren eraikinetako esku-hartzeetan, ezin izango dira murriztu oinarrizko eskakizunekin loturiko lehenagoko baldintzak, baldin eta baldintza horiek Eraikuntzaren Kode Teknikoaren oinarrizko dokumentuetan ezarritakoak baino apalagoak badira, non eta oinarrizko dokumentu horietan ez den irizpide ezberdina ezartzen. Eskakizunak zorrotzagoak badira, ordea, murriztu ahal izango dira, baina soilik oinarrizko dokumentuetan xedatutako eskakizun-mailaraino.

4. Lehenetik badiren eraikinetako esku-hartzeetan, proiektugileak zera adierazi beharko du proiektuaren dokumentazioan, ea esku-hartzean lehenagoko egituraren gaineko jardunik sartzen den edo ez; ezezkoa bada, joko da obra horiek ez dutela Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 17.1.a) artikuluan aipatzen den kalte-arriskurik.»

Hiru. 2. artikuluko 6. paragrafoa honela geratzen da:

«6. Lehenetik baden eraikin baten erabilera bereizgarria aldatzeko, EKTaren oinarrizko eskakizunak bete behar dira. Erabilera-aldaketa batek eraikin edo establezimendu baten zati bat soilik hartzen duenean eraginpean, EKTaren Oinarrizko Dokumentuetan xedatutakoari jarraituz bete behar dira eskakizun horiek.»

Lau. «Mantentze-lanak» terminoaren definizioa aldatu egiten da, eta «lehenetik dauden eraikinetako esku-hartzeak» kontzeptuaren definizioa txertatzen I. zatian III. eranskinean; honela geratzen da:

«Mantentze-lanak:

Eraikin batean, narriadurari aurrea hartzeko aldizka egin behar diren lanen eta obren multzoa edo eraikin batean egiten diren konponketa puntualak, egoera onean egon dadin eta, hartara, eraikingintzaren arloan finkatutako oinarrizko baldintzak bete ditzan, behar besteko fidagarritasunez.»

«Lehendik dauden eraikinetako esku-hartzeak:

Lehendik dauden eraikinetako esku-hartzeak direla joko da:

- a) Handitzea: Eraikitako azalera edo bolumena areagotzeko egiten direnak.
- b) Erreforma: Lehendik dagoen eraikin batean egiten den lan edo obra oro, eraikinaren mantentze-lanetarako ez bestekoa.
- c) Erabilera-aldaketa.»

Bigarrena. Aurreko lehenengo paragrafoan aldatu diren arauak erregelamendu bidez aldatu ahal izango dira, aplikatu beharreko araudiari jarraituz.

Azken xedapenetako hamabigarrena. *Lurzoruari buruzko Legearen testu bategina aldatzea (Ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren bitartez onetsia).*

Aldatu egiten dira Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginaren 2., 5., 6., 8-10, 12., 14-17, 20., 36., 37., 39., 51. eta 53. artikulua, hirugarren xedapen gehigarria eta azken xedapenetako lehena (Ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartu zen testu bategin hori), eta honela geratzen dira idatzita:

Bat. 2. artikulua honela geratzen da idatzita:

«Lurralde- eta hiri-garapen iraunkorraren printzipioa.

1. Lurzorua arautu, antolatu, okupatu, eraldatu eta erabiltzeari buruzko politika publikoen xede erkidea da baliabide hori interes orokorrek bat etorri eta garapen iraunkorraren printzipioaren arabera erabiltzea, alde batera utzi gabe legeek esleitzen dizkieten berariazko xedeak.

2. Garapen iraunkorraren printzipioaren arabera, aurreko paragrafoan aipatzen diren politikek baliabide naturalen arazoizko erabileraren alde egin behar dute, betiere ekonomia, enplegu, gizarte-kohesio, tratu- eta aukera-berdintasun, pertsonen osasun eta segurtasun, eta ingurumenaren babesaren eskakizunak harmonizatuz, eta, bereziki, honetan ahaleginduz:

a) Izadia, flora eta fauna kontserbatzeko eta hobetzeko eta kultura-ondarea eta paisaia babesteko neurriak eraginkorrak izan daitezen.

b) Landa-ingurunea babesten, haren izateari dagokion eran, eta hirigintzako eraldaketaren premiei erantzuteko beharrezko ez den edo egokia ez den lurzorua balioak babesten.

c) Segurtasun eta osasun publikorako arriskuen behar besteko prebentzioan, eta segurtasun eta osasun publikoaren nahasmenduak modu eraginkorrean desagerrarazten.

d) Airearen, uraren, lurzorua eta lurpearen prebentzioan eta minimizazioan, ahalik eta gehien.

3. Aurreko paragrafoan xedatutakoaz gain, behar besteko hornidurak dituen hiri-ingurune bat lortzea ahalbidetuko dute botere publikoek, lurzorua modu eraginkorrean okupatuta eta erabilerak modu funtzionalean uztartuta, betiere honako alderdi hauek, bereziki, bermatuta:

a) Mugikortasuna arazoizko denbora eta kostuaren arabera, garraio-sistema guztien arteko behar besteko orekan oinarrituta, baina garraio publiko eta kolektiboari lehentasuna emanez eta oinez eta bizikletaz ibiltzea indartuz.

b) Erabilera pribatu eta publikoko eraikinen, erabilera publikoko espazioen eta garraio publikoaren irisgarritasun unibertsala, gutxienezko lege-baldintzei jarraituz.

c) Energiaren eta baliabideen erabilera efizientea, ahal dela, energia norberak sortuta, bai eta energia berriztagarriak sartzeko ere.

d) Hiri-hondakinen eta kutsadura akustikoaren inpaktu negatiboaren prebentzioa eta, orobat, ahalik eta gehien minimizatzea, legez aurreikusitako sistema eta prozedura guztiak aplikatuta.

Helburu horiek, bestalde, lurraldea eta hirigintza antolatzeko eskudunak diren botere publikoek kasu bakoitzean ezarritako lurralde-ereduaren ondoriozko bereizgarriei egokituz bete beharko dira.

4. Herritarren eskubide eta betebeharrak (hurrengo artikuluetan xedatzen direnak) errealak eta eraginkorrak izateko baldintzak sustatuko dituzte botere publikoek; horretarako, lurraldea eta hirigintza antolatzeko neurri egokiak ezarriko dituzte, emaitza orekazkoa izan dadin bermatzearen, lurzorua okupatzeko eta eraldatzeko prozesuak bultzatuz edo eragotziz, zer dagokion.

Lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduan bizitegitarako erabilerarekin loturik dagoen lurzoruak etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidearen eraginkortasunari egin behar dio zerbitzu, arlo horretako legerian xedatutakoari jarraituz.»

Bi. 5. artikulua honela geratzen da idatzita:

«Herritarren eginbeharrak.

Herritar guztiek dituzte eginbehar hauek:

a) Ingurumena eta paisaia naturala zaintzea eta babesten laguntzea, betiere airea, ura, lurzorua eta lurpea kutsatzen duten jardunak edo gaiari buruzko legeriak debekatzen dituenak egitetik begiratu.

b) Legeriak jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuei ezartzen dizkien betekizun eta baldintzak betetzea eta, efektu negatibo horiek ezabatzea edo murriztea xede izanik, eskura dauden teknikarik hoberenak erabiltzea uneoro haietan, aplikagarri diren arauen arabera.

c) Jabari publikoko ondasunak eta azpiegiturak eta hiri-zerbitzuak zaintzea eta modu arrazoizko eta egokian erabiltzea, betiere haien ezaugarrien, funtzioaren eta zerbitzu-ahalmenaren arabera.

d) Hiri-paisaia eta arkitektura- nahiz kultura-ondarea errespetatzea eta zaintzen laguntzea; hala, bada, ez da gauzatuko baimendu gabeko jarduera edo jardunik.»

Hiru. 6. artikulua honela geratzen da idatzita:

«Ekimen publikoa eta pribatua hirigintza eraldatzeko eta eraikingintzako jardunetan.

1. Jabe izan nahiz ez izan, partikularrek erakunde publikoen hirigintza-ekintzan lagundu beharko dute legeetan xedatutakoaren arabera; nolana ere, erakunde publikoei dagokie prozesua zuzentzea ekimen publikoko eta pribatuko kasuetan.

2. Hirigintzako eraldatze-jardunak eta eraikingintzako jardunak ekimen publikoko prozeduren bitartez egikartzeko kasuetan, lurren jabeek eta jabe ez diren partikularrek ere parte hartu ahal izango dute, aplikatu beharreko legerian xedatutako baldintzetan. Legeria horretan, enpresa librea baliatzeko aukera gardentasunaren, publikotasunaren eta lehiaren printzipioari atxikiko zaiola bermatuko da.

3. Jardunaren sustatzaileak dagokion administrazioarekin egiten dituen hitzarmenetan edo negozio juridikoetan, ezingo da ezarri legez dagozkion baino betebeharrak edo prestazio gehiago jardunak erasaten ez dituen jabeentzat, ez eta astunagorik ere. Arau horien kontra doan klausula erabat deuseza izango da.

4. Jabeek, bestalde, aplikatu beharreko Legean xedatutako baldintzetan gauzatu ahal izango dute ekimen pribatua.

5. Hala jabeek, dagokion eremuan hirigintzako eraldaketarako edo eraikintza-jardunerako ekimen pribatua onartzen den kasuetan, nola partikularrek (jabe izan edo ez), partaidetza pribatua formalki esleituta duten ekimen publikoko kasuetan, beren esku izango dute beharrezkoak diren antolamenduko eta kudeaketako tresnak idaztea eta izapidetzeko aurkeztea, aplikatu beharreko legeriari jarraituz. Horretarako, hirigintza-administrazio eskudunak baimena eman ostean, hala jabe horiek nola partikular horiek eskubidea izango dute tresna horiek idazteko behar izango dituzten informazio-elementu guztiak eskura diezazkieten herri-erakundeek; orobat, dena delako tresna hori Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen arabera idazteko behar adina finka partikular okupatzeko eskubidea izango dute»

Lau. 8. artikulua honela geratzen da idatzita:

«Lurzoruaren jabetzaren eskubidearen edukia: ahalmenak.

1. Lurzoruaren jabetza-eskubidearen barruan sartzen dira lurzoru hori erabiltzeko, gozatzeko eta ustiatzeko ahalmenak, une bakoitzean duen egoera, sailkapen, ezaugarri objektibo eta xedearen arabera, eta ondasunaren ezaugarri eta egoeragatik aplikagarri den lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriarekin bat etorritz.

Orobat sartzen da xedatzeko ahalmena ere, baldin eta ahalmen hori baliatuz ez bada hausten finka eta partzelen eraketaren eta haien arteko erlazioaren araubidea, 17. artikuluan ezarritakoa.

2. Bestalde, 12.2.a) artikuluan aipatzen den landa-lurzoruan, jabetza-eskubidearen ahalmenen artean dira lur-eremuak dagokien izaeraren arabera erabiltzeko, gozatzeko eta xedatzeko ahalmena, eta, legeek eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduak ezartzen dituzten mugen barruan, nekazaritza, abeltzaintza, basogintza, ehiza edo baliabide naturalen arazoizko erabilerari loturiko beste edozein erabilera eman beharko zaie.

Aplikatzekoa den legeriak babesten dituen ingurumenezko, kulturazko, historiazko, arkeologiazko, zientziazko nahiz paisaiazko balioak dauzkaten lursailak balio horiek zainduz erabili beharko dira beti, eta legeria horrek lursailen egoera naturala aldatzeko espresuki baimentzen dituen egintzak baino ez dira sartuko erabilera horretan.

Salbuespen gisa eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren legerian aurreikusitako prozedura erabiliz eta baldintzak betez, zilegi izango da berariazko jarduera eta erabilera espezifikoko batzuk legitimatzea, baldin eta interes publikoa edo soziala badute, landa-antolamenduari eta -garapenari ekarpenak egiten badizkiote edo landa-ingurunean kokatu beharrekoak badira.

3. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnek lurzoru urbanizatu bihurtzea aurreikusita edo baimenduta duen landa-lurzoruan, jabetza-eskubidearen ahalmenetan sartzen dira honako hauek:

a) Administrazio eskudunei kontsulta egiteko eskubidea, honako hauei buruzko irizpide eta aurreikuspenei buruz: hirigintza-antolamendua, plan eta proiektu sektorialak, eta urbanizazioa zerbitzu-sare orokorrekin lotzea bermatzeko egin beharko dituzten obrak eta, hala badagokio, jarduketatik kanpo daudenak zabaltzeko eta indartzekoak.

Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak finkatuko du kontsultari erantzuteko gehienezko epea –inoiz ez hiru hilabete baino gehiagokoa, salbu eta lege-mailako arau batek epe luzeagoa ezartzen badu–, bai eta erantzunaren ondorioak ere. Nolanahi ere, erantzunean emandako irizpideak eta aurreikuspenak aldatu egiten badira erantzun horrek ondorioak izan behar dituen epearen barruan, eskubidea sor daiteke alferrikakoak gertatu diren nahitaezko proiektuak prestatzen

egindako gastuen kalte-ordaina jasotzeko, administrazio publikoen ondare-erantzukizunaren araubide orokorraren arabera.

b) Administrazioak ez duenean beretzat gorde antolamenduaren eta exekuzioaren ekimen publikoa, dagokion antolamendu-tresna lantzeko eta aurkezteko eskubidea.

c) 14. artikuluko 1. paragrafoko a) idatz-zatian aipatzen diren urbanizatze-jarduketak egikaritzen parte hartzea, jarduketek ukitzen dituzten jabe guztien artean onurak eta kargak ekitatez banatuz betiere, zeini bere ekarpenaren neurrian.

Ahalmen hori baliatzeko –edota berresteko, aurrez baliatu badu–, jabeak lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak finkaturiko epea izango du; epe hori ezingo da izan hilabete baino gutxiago, eta ezingo da kontatu harik eta jabeak jarduketaren kargen zenbaterainokoa zein den eta kargak eraginpekoen artean banatzeko irizpideak zein diren jakin arte.

d) Lurralde-eta hirigintza- edo sektore-legeriak espresuki debekatzen ez dituelako baimentzen diren behin-behineko erabilerak eta obrak egitea, hirigintza-antolamenduarekin bateragarriak izanik. Erabilera eta obra horiek gelditu egin beharko dira eta, edozein kasutan, obrak eraitsi, inolako kalte-ordain eskubiderik gabe, hirigintza-administrazioak hala erabakitzen duenean.

Dagozkien baimenak, hartzaileek espresuki onartu dituzten aipaturiko baldintza horietan emanak, Jabetza Erregistroan hipoteka-legeriaren arabera jasota egon beharko dira, eraginkorrak izango badira.

Aurreko paragrafoan adierazitako lursailen nahiz haietan eraikitzen diren behin-behineko eraikitzen errentamendua eta azalera-eskubidea landa- eta hiri-errentamenduen araubide berezitik kanpo geratuko dira, eta, nolana ere, berez azkenduko dira, urbanizatze-proiektuak egikaritzeko haiek eraistea edo hustea erabakitzen duen hirigintza-administrazioaren aginduarekin. Kasu horietan, ez da ordezkotxe bizitzarako eskubiderik eta lehengo etxebizitzara itzultzeko eskubiderik izango.

e) Lursailak 2. paragrafoan aurreikusitakoari jarraituz erabiltzeko, baliatzeko eta xedatzeko eskubidea, betiere bateragarriak badira, alde batetik, ahalmen horiek baliatzea, eta, bestetik, lurzoru urbanizatu bihurtzea dela-eta lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduko tresnan aurreikusitakoa.

4. Aurreko paragrafoetan xedatutakoa gorabehera, gune natural babestuen edo Natura 2000 Sarean sartzen diren guneen zedarriztapenak haien guztizko azalera gutxituz edo haietatik lursailak kenduz aldatu ahal izateko, beharrezkoa izango da haien bilakaera naturalak –zientifikoki frogatuak– eragin dizkien aldaketek hala justifikatzea. Dena delako aldaketa horrek, nolana ere, jendaurreko informazioaren izapidea igaro beharko du. Natura 2000 Sarearen kasuan, egindako deskatalogatze-proposamena Europar Batzordeari bidali aurretik eta hark deskatalogatze hori onartu aurretik egin beharko da aldaketaren jendaurreko informazioaren izapidea.

5. Lurzoru urbanizatuan, jabetza-eskubidearen ahalmenetan sartzen dira honako hauek, 3. paragrafoko a), b) eta d) idatz-zatietan xedatutakoez gain:

a) Lursailen urbanizazioa osatzea, eraikitzeko ezarritako eskakizun eta baldintzak bete ditzaten. Eskubide hori banaka baliatu ahal izango da edo, lursailak baterako jardun bati atxikita daudenean, eremuaren jabeekin batera, aplikatu beharreko legerian xedatutako moduan.

b) Eraikigarria den unitate baten gainean eraikitzea aplikatu beharreko araudian horretarako finkatutako epeen barruan, eta eraikina uneoro kontserbazio-egoera onean izateko beharrezkoak diren jardunak egitea.

c) Hirigintzako eraldaketa-jarduketak egikaritzen parte hartzea, etekin eta kargen banaketa bidezkoaren araubideari jarraituz, hala badagokio, edo, bestela, jarduketaren egikaritzeak eragindako kostuak eta jarduketaren ondoriozko etekinak eraginpean hartutako guztien artean banatzeko araubideari jarraituz, diru-laguntza

publikoak eta eragiketarekin loturiko diru-sarreraren bat sortzea ahalbidetzen dutenak ere tartean direla.

6. Aurreko paragrafoetan aipatutako ahalmenei bueloa eta lurpea ere hartzen dituzte, hirigintza-antolamenduko tresnek zehazten duten punturaino bakarrik, aplikagarri diren legeen arabera eta jabari publikoa babestu beharrak dakartzan mugapen eta zortasunekin.»

Bost. 9. artikulua honela geratzen da idatzita:

«Lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukia: eginbeharrak eta kargak.

1. Lurren, instalazioen, eraikuntzen eta eraikinen jabetza-eskubidearen barruan sartzen dira, oro har, edozein izaera dutela ere, eginbehar hauek: haiei lurralde- eta hirigintza-antolamenduekin bateragarri diren erabilerak ematea; erabilera horren euskarri izateko legezko kondizioetan mantentzea eta, nolana ere, legez galda daitezkeen segurtasun-, osasungarritasun-, irisgarritasun- eta apaintasun-kondizioetan mantentzea; bai eta obra gehigarriak egitea ere, arrazoi turistiko zein kulturalak direla-eta edo hiri-ingurunearen kalitatea eta jasangarritasuna hobetzea dela-eta, kontserbatzeko legezko eginbeharrak eskatzen dueneraino. Eginbehar hori izango da, hain zuzen, jabeen kontura egin beharreko obren muga, Administrazioak arrazoi turistiko zein kulturalengatik obrak egiteko agintzen duenean, edo hiri-ingurunearen kalitatea eta jasangarritasuna hobetzeko egin behar direnean; eta, eginbehar horren balioa, beraz, oin berriko higiezin bat eraikitzearen egungo balioaren erdia izango da (eraikuntza-ezaugarriei eta azalera erabilgarriari dagokienez jatorrizkoaren baliokidea), betiere higiezinaren okupazioa baimentzeko bete beharreko baldintzak betez eraikitzen bada, edo, hala badagokio, berez dagokion erabilerara bideratzeko moduan utzita. Muga hori gaindituz gero, Administrazio horren funtsen kontura izango dira muga hori gainditzen duten eta interes orokorreko hobekuntzak lortzeko diren obrak.

Lurzoru bat, lege honetan ezarritakoetarako, landa-lurzoria bada, edo eraikinik gabe badago, hura kontserbatzeko eginbeharrak berekin dakar lurrak eta lurretako landaretza kondizioetan edukitzeko beharrezkoak diren obrak ordaintzea eta egikaritzea, ez dadin higadura-, sute- eta uholde-arriskurik izan, edo ez dakien hirugarrenei edo interes orokorrari kalte edo galerarik eragin, ingurumenari dagozkionak barne; segurtasun zein osasun publikoa bermatzea; lurzoru, ur nahiz airearen kutsadurari eta beste ondasun batzuetako isurketa kutsagarri bidegabeei aurre hartzea eta, halakorik gertatuz gero, ondasunok beren onera ekartzea, haien legeria espezifikoak ezarritako eran; eta, orobat, lurzoruak dituen erabileretatik eta hartan egiten diren jardueretatik eratorritako zerbitzuen ezarpena eta funtzionamendua ziurtatzea. Eginbehar hori betetzeak ez du salbuetsiko legeria aplikagarriak ezartzen dituen beste babes-arau gehigarrietatik.

Zehazki, eraikinen kasuan, kontserbatzeko legezko eginbeharraren barnean sartzen da eraikingintzaren oinarritzko eskakizunak orokorrean betetzeko beharrezkoak diren lan eta obrak egitea (Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 3.1 artikuluan xedatutakoak), bai eta eraikinak egokitzekoak ere, eta instalazioak unean-unean berariaz bete behar dituzten lege-arauen arabera eguneratzeko ezinbestekoak diren lan eta obrak. Kalitatea eta iraunkortasuna hobetzeko obra gehigarri horien bidez Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako oinarritzko eskakizunetako batzuei edo guztiei egokitzea lor daiteke, partez edo osorik, eta Administrazioak ezarri beharko du bakoitzean lortu beharreko kalitate-maila, arrazoituta betiere.

2. Administrazio eskudunak noiznahi ezar dezake kontserbatzeko lege-eginbeharra betetzeko obrak egin beharra, Estatuko eta autonomia-erkidegoko legerian xedatutakoari jarraituz. Egikaritzeko administrazio-aginduen onarpen-egintza irmoak berekin ekarriko du, legeak hala ezarrita, kontserbatzeko legezko eginbeharra betetzeari atxikitzea eraikina, zuzenean eta berehala, afektazio

erreelez. Jabetzaren Erregistroan, orri bazterreko ohar bidez adierazi behar da afektazio erreala, berme erreala dela espresuki jasota eta hirigintzako eraldaketa-jardunetan hirigintza-kargen ordainketarako afektazio errealaren kasuan ezarritako lehentasun- eta hobespen-araubide berari jarraituz.

Aplikatu beharreko araudian xedatutakoaren arabera, agindutako obrak, justifikaziorik gabe, ez badira exekutatu horretarako finkatutako epean, administrazio publiko eskudunak modu subsidiarioan gauzatuko ditu edo Administrazio horrek aukeratuko du zein administrazio-erreakzioko formula aplikatu. Kasu horietan, kontserbatzeko legezko eginbeharraren gehieneko muga handitu egin daiteke, autonomia-erkidegoko legerian horrelakorik xedatzen bada, eraikin edo eraikuntzaren berrezartze-kostuaren % 75era iritsi arte. Jabeak ez badu betetzen Administrazioak erabakitakoa, behin lurzoruaren jabetzaren araubidearen eginbeharrak ez direla bete deklaritzen duen ebazpena eman eta dagokion araubidea aplikatzea erabaki ondoren, administrazio jarduleak dagokion egintzaren edo egintzen ziurtagiria bidaliko du Jabetza Erregistroa, azken jabari-inskripzioaren bazterreko ohar batean idatziz jaso dadin.

3. Landa-lurzoria ez dagoenean urbanizazio-jarduketako araubidearen pean, jabeak, lehenengo paragrafoan aurreikusitakoaz gain, honako eginbehar hauek izango ditu: lurzoruaren ustiapen nagusiari loturik ez dauden erabilera pribatuak legitimatzeko ezartzen diren ondare-prestazioak betetzea (lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduko legerian ezartzen direnak); orobat, instalazio eta eraikuntza baimengarriak zerbitzu-sare orokorrekin lotzeko azpiegiturak ordaintzea eta, hala badagokio, egitea, eta administrazio eskudunari entregatzea, jabari publikoan sar daitezen haren parte izan behar dutenean.

Lurzoru honetan, hirigintza-partzelazioak debekatuta daude, eta ezin izango da inolako zatiketarik edo banaketarik egin nekazaritzari nahiz basogintzari buruzko legerian edo antzeko legerian xedatutakoari aurka eginez.

4. Landa-lurzoria hirigintzako eraldaketa-jarduketa baten araubidearen pean dagoenean, jabeak bere gain hartu beharko du, karga erreal moduan, jarduketa sustatzeko legezko eginbeharretan parte hartzea, etekinak eta kargak ekitatez banatuz, eta obrak egiteko beharrezkoak diren ondasunak okupatzeko baimena ere eman behar dio, hala badagokio, jarduketa exekutatzeko ardura duenari, betiere lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduko legeriaren arabera.

5. Lurzoru urbanizatuan, erabilera-eginbeharraren barruan sartzen da lursailen urbanizazioa osatzea, eraikitzeo ezarritako eskakizun eta baldintzak betez. Administrazioak eraikinak birgaitzeko eta hiria berronertzeko eta berritzeko jarduketak egin behar direla ezartzen duenean, jabeak horiek egikaritzen parte hartu beharko du, etekinak eta kargak 8.5.c) artikuluan xedatutakoaren arabera banatuta.

6. Lurzoru urbanizatuan, jabeak, hirigintza-antolamenduak hala aurreikusten badu, eta, betiere, hirigintza-antolamendu horretan aurreikusitako baldintzetan, eraikitzeo betebeharra izango du, aplikatzekoa den araudian ezarritako epeen barruan, hain zuzen.

7. Eraikitze-egintza orok beharko du administrazioaren adoste-, oneste- edo baimentze-egintza, baldin eta aginduzkoa bada lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren araudiaren arabera. Ezezkoa arrazoitu egin beharko da. Ezingo dira administrazio-isiltasunez lortutzat jo lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren kontrakoak diren ahalmen zein eskubideak, inoiz ez.

8. Aurreko paragrafoan ezarritakoa gorabehera, egintza espresak izango dira, administrazioaren isiltasun negatiboa tarteko, honako hauek baimentzen dituzten egintzak:

a) Lur-mugimenduak, lur-berdintzeak, partzelazioak, banantzeak edo edozein lurzoru motatan finkak banatzeko bestelako egintzak, birpartzelazio-proiektu batean sartuta ez badaude.

b) Oin berriko instalazioak eraikitzeo, ezartzeko eta eraikingintzako obrak.

c) Etxe prefabrikatuak eta antzeko instalazioak jartzea, direla behin-behinekoak, direla iraunkorrak.

d) Zuhaitz-masak edo zuhaixka-formako landareak moztea, hirigintzako eraldaketa-prozesuetan txertatutako lursailetan; jabari publikoa babesteari buruzko araudiaren ondorioz moztu behar direnean, ordea, beti.

9. Baldin lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduko legerian eraikinen lehen okupazioa edo erabilera aurretiazko komunikazio edo erantzukizun-deklarazio baten arabidearen pean badago, eta, prozedura horien ondorioz, eraikinak ez baditu betetzen aurreikusitako erabilerarako bete beharreko eskakizunak, komunikazioa egiten zaion Administrazioak neurri egokiak hartu beharko ditu komunikatutako okupazioa edo erabilera eten dadin. Neurri horiek sei hilabeteko epean ezarri ezean, fede oneko hirugarrenei eragindako kalteen erantzule izango da, neurri horiek ez ezartzeagatik. Administrazioak aurretiazko komunikazioa edo erantzukizun-deklarazioa aurkeztera behartuta zegoen subjektuari jasanarazi ahal izango dio kalte horien zenbatekoa.

Jabetzaren Erregistroan jasota geratu behar dute, hipoteka-legerian eta lege honetan xedatutakoaren arabera, bai Administrazio eskudunari egindako aurretiazko komunikazioa, bai komunikatutako egintzari dagokionez Administrazio horrek hartzen dituen hirigintza-legezkoatasuna berrezartzeko neurriak.»

Sei. 10. artikulua 1. paragrafoko b) idatz-zatia honela geratzen da idatzita:

«Lurzorua erabiltzeko oinarriko irizpideak.

b) Lurzoru egokia eta nahikoa xedatzea ekoizpen-erabileretarako eta bizitegi-erabilerarako, betiere parte proportzionatu bat babes publikoko arabide baten mendeko etxebizitzetarako erreserbatuz; babes publikoko arabide horrek, gutxienez, aukera eman behar du salmentan, alokairuan edo etxebizitza iristeko beste edozein modutan – hala nola azalera-eskubidea edo administrazio-emakida-gehienezko prezioa ezartzeko.

Erreserba hori lurralde- eta hirigintza-antolamenduak buruzko legeriak zehaztuko du, edo, harekin bat etorriz, antolamendu-tresnek; erreserbaren kokapena gizarte-kohesioaren printzipioa gordez banatuko dela bermatu behar da, eta lursail hauek hartuko ditu, gutxienez: hirigintza-antolamenduak aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasunaren ehuneko 30a urbanizatze berriko jarduketetan sartuko den landa-lurzoruan gauzatzeko behar diren lursailak, bai eta ehuneko 10a urbanizazioaren erreformako edo berrikuntzako jarduketetan sartuko den lurzoru urbanizatuan gauzatzeko behar diren lursailak ere.

Hala ere, legeria horrek erreserba txikiagoa finkatu edo baimendu ahal izango du, salbuespenez, udalerrri edo jarduketa jakin batzuetarako, edo horretatik salbuetsi ere egin ditzake, baldin eta, urbanizazio berriko jarduketak direnean, antolamendu-tresnan bermatzen bada erreserba osoa haren aplikazio-eremuko lurraldean beteko dela eta erreserbaren kokapena gizarte-kohesioaren printzipioa gordez banatuko dela.»

Zazpi. Aldatu egiten da, 12. artikuluan, 3. paragrafoa, eta 4. paragrafoa gehitzen zaio; honela geratzen da idatzita:

«Lurzoru mota oinarrikoak.

3. Lurzoru urbanizatua da legez hiri-sare batean txertatuta egonik – hiri-sare hori, bestalde, lurzoru hori dagokion herrigunearen edo biztanlegunearen bide, hornidura eta partzelez dago osatuta– baldintza jakin batzuk betetzen dituena; hona hemen lurzoru urbanizatu izateko baldintzak:

a) Dagokion antolamendu-tresna egikaritzuz urbanizatu izana.

b) Aplikatu beharreko hirigintza-legerian xedatutakoari jarraituz, beharrezkoak diren azpiegiturak eta zerbitzuak instalatuta eta lanean izatea, sareko konexioaren

bitartez, hartara lehendik diren erabileren eta eraikinen edo hirigintza-antolamenduan jasota dauden erabileren eta eraikinen eskariari erantzuteko, edo azpiegitura eta zerbitzu horiek prest izatea lehendik dauden instalazioekin konexioa egiteko behar diren obrekin ez besterekin. Lurzorua ingurabideekin edo hiri arteko komunikazio-bideekin mugakide izateak, berez, ez du esan nahi lurzoru urbanizatu denik.

c) Eraikinek okupatuta egotea lurralde- edo hirigintza-antolamenduko legerian mota horretarako zehaztutako espazio baliagarrien ehunekoan, dagozkion plangintza-tresnak proposatutako antolamenduaren arabera.

4. Lurzoru urbanizatua izango da, halaber, landa-eremuan lege ezarrita dauden landagune tradizionaletan txertatuta dagoen lurzoru, betiere lurralde-antolamenduko eta hirigintzako legerian lurzoru urbanizatutzat edo parekotzat jotzen badira, eta legeri horren arabera halakotzat joa izateko beharrezkoak diren hornidura, azpiegitura eta zerbitzuak baldin badituzte.»

Zortzi. 14. artikulua honela geratzen da idatzita:

«Hirigintzako eraldatze-jarduketak eta eraikingintza-jarduketak.

1. Lege honi dagokionez, hirigintzako eraldatze-jarduketatzat hartzen dira:

a) Urbanizatzeko-jarduketak, hots:

1) Urbanizazio berriko jarduketak, lurzoru-eremu bat landa-lurzoru izatetik lurzoru urbanizatu izatera pasatzea dakartenak, hartara, dagozkion azpiegitura eta zuzkidura publikoekin batera, partzela bat edo gehiago sortzeko, eraikigarriak edo erabilera bereizirako baliagarriak, lurralde- eta hirigintza-antolamenduak exijitzen dituen zerbitzuen sarearekin funtzionalki lotuak.

2) Lurzoru urbanizatuko eremu baten urbanizazioa eraberritzea edo berriztatzea xedetzat dutenak, aurreko lerrokadan xedatutakoaren arabera.

b) Zuzkidura-jarduketak, halakotzat harturik bi baldintza hauek betetzen dituztenak: alde batetik, lurzoru urbanizatuko eremu bateko zuzkidura publikoak areagotzea izatea jarduketan xedea, hartara zuzkiduron proportzioa eraikigarritasun edo dentsitate handiagoaren edo eremuko partzela bati edo gehiagori hirigintza-antolamenduan esleitutako erabilera berrien arabera berregokitzeko, betiere eremuaren urbanizazioa erabat eraberritu edo berriztatu beharrik ez badute.

2. Betiere aurreko paragrafoan xedatutako baldintzak betetzen ez badira, eraikingintza-jarduketatzat joko dira honako hauek, Lege honetan xedaturikoari ez besteri dagokionez, nahiz eta urbanizatzeko obra osagarriak egin behar izan:

a) Eraikuntza berrikoak eta lehendik dagoen eraikina ordeztzen dutenak.

b) Eraikinen birgaitzekoak, hau da, lehendik dauden eraikinetan, haien instalazioetan eta espazio erkideetan, mantentzeko edo esku hartzeko obrak eta lanak egitea, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legean xedatutako baldintzen arabera.

3. Landa-eremuan lege ezarrita dauden landagune tradizionalen gaineko jarduketan kasuan, aurreko paragrafoetan xedatutakoa aplikatuko da, landagune horien gaineko legerian esleitzen zaion izaerari jarraituz eta berriazko berezitasunak aintzat hartuta.

4. Lege honetan xedaturikoari ez besteri dagokionez, urbanizatzeko-jarduketak une honetan emango dira hasitzat: behin lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak urbanizatzeko-lanak legitimatzeko eskatzen dituen antolamendu- eta egikaritze-tresna guztiak onetsi eta eraginkor direlarik, obren exekuzio materiala hasten denean. Presuntzio egingo da hasi direla, obrei ekin zaiela fede ematen

duen administrazio- edo notario-akta badenean. Tresna hori iraungitakoan, lurzorua jarduketaren hasieran zuen izaerara bihurtzen da, lege honi dagokionez.

Hara noiz amaituko diren urbanizatzeko-jarduketak: urbanizatzeko-lanak haiek legitimatzen dituzten tresnen arabera amaitzen direnean, eginbeharrak bete eta dagozkion kargei aurre egin ondoren. Presuntzio egingo da amaitu direla, Administrazioak obrak jasotzen dituenean edo, halakorik ezean, obrak jasota egon behar zuten epea amaitzean, obren zuzendaritza teknikoak emandako ziurtagiriarekin batera obrak jasotzeko eskaria egin denetik.»

Bederatzi. 15. artikuluko 4. paragrafoa honela geratzen da idatzita:

«4. Urbanizatzeko berriko jarduketak eta urbanizazioa nahiz hornidura-jarduketak erreformatzeko edo berritzeko jarduketak antolatzeko tresnen dokumentazioan, ekonomia-iraunkortasunari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko da; txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezkoak diren azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak erasandako ogasun publikoetan jarduketak izandako inpaktua, bai eta ea ekoizpen-erabileretarako xedaturiko lurzorua aski eta egokia den ere.»

Hamar. 16. artikulua honela geratzen da idatzita:

«Hirigintzako eraldatze-jarduketaren sustapenari eta eraikingintza-jarduketei dagozkien eginbeharrak.

1. 14.1.a) artikuluan aipatzen diren urbanizatzeko-jarduketek legezko eginbehar hauek dakartzate berekin:

a) Administrazio eskudunari entregatzea bide, espazio libre, eta berdeguneetarako erreserbatutako lurzorua, bai eta jarduketan bertan sartzen diren edo, lortu ahal izateko, jarduketari atxiki zaizkion gainerako zuzkidura publikoetarako erreserbatutakoa.

Lurzoru horietan, erabilera nagusia bizitegitarako duten urbanizatzeko-jarduketaren barruan sartu behar direnean, antolamendu-tresnak babes-araubideren baten peko etxebizitzaren hornidura publikoari atxikitzen dizkionak sartzen dira, baldin eta etxebizitza horiek alokairurako bakarrik badira; hala izango dira, bai aplikatu beharreko legerian horrela ezartzen denean, bai tresnaren memoriatik ondorioztatzen denean badagoela beharrezkoa txandaka aldatu ahal den etxebizitza mota hori izateko, betiere etxebizitza eskuratzeko zailtasun bereziak dituzten kolektiboan aldi baterako premiak betetzeko badira.

b) Administrazio eskudunari entregatzea, lurzoru-ondare publikorako, urbanizazio-kargarik gabeko lurzoru librea, jarduketaren batez besteko eraikigarritasun haztatuaren ehunekoari dagokiona edota jarduketari dagokion goragoko erreferentzia-eremuaren batez besteko eraikigarritasun haztatuaren ehunekoari dagokiona, hain zuzen ere, lurralde- eta hirigintza-antolamendua arautzen duen legeriak finkatutakoa.

Oro har, aurreko lerrokadan aipatzen den ehunekoa ezin izango da izan ehuneko 5 baino gutxiago, ez ehuneko 15 baino gehiago.

Salbuespen gisa, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ahalbidetu dezake ehuneko hori modu proportzionatu eta arrazoituan gutxitzea edo gehitzea – gehienez ere ehuneko 20 arte, gehitzen den kasuan – zenbait jarduketa eta barrutitan, baldin eta ondoriozko partzelen balioa nabarmenki txikiagoa edo handiagoa bada, hurrenez hurren, kategoria bereko gainerako lurzoruen batez bestekoa baino.

Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak aukeran du ezartzea zein kasu eta baldintzatan bete daitekeen lurzorua emateko eginbeharra beste modu batera, salbu eta 10. artikuluan 1. paragrafoko b) idatz-zatian aipatzen den

erreserbaren ondorioz babes publikoko araubideren baten peko etxebizitzetarako izendatutako lurzoruaren bidez bete badaiteke.

c) Dagokion jarduketan aurreikusitako urbanizatzeko lan guztiak ordaintzea eta, hala badagokio, egikaritzea, bai eta zerbitzu-sare orokorrekin lotzeko azpiegiturak eta jarduketatik kanpo daudenak zabaltzeko eta sendotzekoak ere, baldin eta jarduketaren neurri eta ezaugarri bereziek hala eskatzen badute; horrek ez du eragotziko zerbitzu-sareak instalatzeko gastuak enpresa zerbitzu-emaleei kobratzeko eskubidea, horretarako sinatzen diren hitzarmenetan zehazten diren baldintzetan. Hitzarmen horiek Administrazio jarduleak onartu behar ditu. Horrelako akordioak izan ezean, Administrazio horrek dagokiona erabakiko du.

Aurreko lerroetan aipatzen diren obra eta azpiegituren artean sartuko dira ura edangarri bihurtu, hornitu eta arazteko beharrezko direnak, legeria arautzailearen arabera, eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduak horien barruan sartu ahal izango ditu, halaber, mugigarritasun iraunkorrerako beharrezko diren garraio publikoko azpiegiturak ere.

d) Administrazio eskudunari entregatzea, dagokion lurzoruarekin batera, aurreko idatz-zatian aipatzen diren eta zeinahi zuzkidura- eta zerbitzu-sareren instalazioen euskarri higiezin gisa jabari publikoaren parte izan behar duten obra eta azpiegiturak, bai eta instalazio horiek ere, titulartasun publikoko zerbitzuak emateko direnean.

e) Jarduketaren eremu barruan dauden higiezinetatik irtenarazi zaien legezko okupatzaileei ordezkoko bizileku bat emango zaiela bermatzea, baldin eta higiezinok haien ohiko bizitoki badira, bai eta itzulera bermatzea ere, hartarako eskubidea dutenean, indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan.

f) Kalte-ordainak ematea eraitsi behar diren eraikuntza eta eraikinen eta kontserbatu ezin diren obra, instalazio, landatutako sail eta ereindako sailen gaineko eskubideen titularrei.

2. Legearen 14.1 b) artikuluan aipatzen diren hornidura-jarduketan kasuan, aurreko eginbeharrak bete egin beharko dira, honako salbuespen hauekin:

a) Administrazio eskudunari urbanizatzeko kargetatik libre dagoen lurzoru emateko betebeharra zehazteko, alegia, jarduketaren haztatutako batez besteko eraikigarritasun-ehunekoari edo jarduketa horri dagokion goragoko erreferentzia-eremuari dagokiona – lurralde- eta hirigintza-antolamendua arautzen duen legerian finkatzen da ehuneko hori–, antolamendu-tresnaren aldaketaren ondorioz haztatutako batez besteko eraikigarritasun-hazkundeari soilik erreparatuko zaio. Eginbehar hori betetzeko, lurzoru eman ordezkari dirutan duen balioa emateko aukera izango da, hartara jarduketan bertan aurreikusita egon daitekeen finantzaketa publikoaren zatia ordaintzeko edo, bestela, lurzoruaren ondare publikoan txertatzeko, lehentasunezko xedetzat emanez birgaitzeko edo hiria berronertzeko eta berritzeko jardunetara bideratzea.

b) Dagokion proportzioa berregokitzearekin loturik, hornidura publikoetarako lurzoru Administrazio eskudunari emateko eginbeharra ezin bada dagokion eremuan fisikoki gauzatu, aukeran izango da ordezkari, eremu berean kokatutako higiezin-konplexu bateko lurzoru eraikia edo irabazi-asmorik gabeko eraikigarritasuna ematearekin, 17.4 artikuluan aurreikusten den moduan, edo eginbeharra betetzeko beste modu batzuekin, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legerian aurreikusten diren kasuetan eta baldintzekin.

3. Eraikingintza-jarduketei dagokienez, haien izaera eta helmena kontuan izanik, artikuluko honetako 1. paragrafoko e) eta f) idatz-zatietan aipatzen diren eginbeharrak betetzea eskatu ahal izango da, bai eta lur-eremuetako urbanizazioa burutzeko eginbeharra ere, eraikitzeko ezarri diren betekizun eta baldintzen arabera.

4. Aurreko paragrafoetan xedatutakoa gorabehera, salbuespen gisa eta teknikoki edo ekonomikoki bideragarria den beste konponbiderik ez dagoela behar bezala justifikatuz gero, hirigintza-antolamenduko tresnen bitartez, lurzoru gehiago emateko eginbeharrak betetzetik salbuets daitezke jarduketak jakin batzuk; hain zuzen ere, degradazio-maila handia duten eta ingurune hurbilean lurzoru erabilgarririk ez duten eremuetako jarduketak. Arau hori bera aplikatu ahal izango da dentsitatea edo eraikigarritasuna gehitu behar direnean infraetxeak legez bete beharreko eskakizunak betetzen dituzten etxebizitzekin ordeztzeko, jarduketak berekin dakarren ordezeko etxebizitza baterako eskubideari eta itzultzeko eskubideari erantzutearren.

5. Landa-eremuan legez ezarrita dauden landagune tradizionalen gaineko jarduketan kasuan, aurreko zenbakietan xedatutako legezko eginbeharrak bete beharko dira, landagune horien berezko legerian esleitzen zaizkien ezaugarriak jarraituz.

6. Jarduketan eremuan sartzen diren lursailak eta jarduketei atxikirikoak aurreko paragrafoetako eginbeharrak betetzeari loturik daude, berme erreal gisa. Eginbehar horiek, hala, administrazio eskudunak urbanizatzeko-lanak jasotzen dituenean jotzen dira betetzat, edota, halakorik ezean, jasotzeko epea amaitutakoan, obren zuzendaritza teknikoak emandako ziurtagiriarekin batera jasotzeko eskabidea egiten denetik kontatzen hasita, hargatik eragotzi gabe jarduketaren behin betiko kontuen likidaziotik erator daitezkeen betebeharrak.»

Hamaika. 17. artikuluko 3., 4. eta 6. paragrafoak honela geratzen dira idatzita:

«3. Finka edo finkak jabetza horizontalaren edo higiezin-konplexuaren araubidean eratzeak baimena ematen du haien eremu osoa partzela bakartzat har dadin, betiere baldintza honekin: partzelaren perimetroaren barruan ez dadila geratu eremurik aplikatzekoa den lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren arabera jabari publikokoa izan behar duenik, edo erabilera publikokoa, edo urbanizatzeko-lanen euskarri edota aurreko artikuluko 1. paragrafoko a) idatz-zatian aipatzen den legezko eginbeharra betetzeko kontuan har daitezkeenik.

Higiezin-konplexua finka baten edo batzuen gainean eratu ahal izango da, aurretiaz elkartu behar izan gabe, baldin eta elkarren artean mugakide badira edo, banatuta egonez gero, haien arteko lurzoruak, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari jarraituz, jabari publikokoak, erabilera publikokoak edo urbanizatzeko-lanen euskarri baldin badira, edo Administrazio eskudunari lurzoru erreserbatua emateko betebeharrerako zenbartzeko modukoak, alegia, bide, espazio libre, eta berdeguneetarako erreserbatutako lurzorua, edota gainerako hornidura publikoetarako, diren jarduketan bertan sartutako hornidurak edo eskuratzeko jarduketari atxikiak.

4. Hirigintza-antolamenduko tresnek bata bestearen gainean dauden eremuak – lurrazalean eta lurpean edo lurrazaletik gorako espazioan– eraikingintzarako zein erabilera pribaturako eta jabari publikorako xedatzen dituztenean, higiezin-konplexua eratuko da, eta bai batzuk, bai besteak, esleipen pribatiboko finka bereziak izango dira, aurrez desafektazioa eginik eta jabari publikoaren babeserako bidezko diren mugapen eta zortasunak gordez. Finka horiek, hala, jada eginda dauden eraikinez eratu ahal izango dira, edo eraiki gabeko lurzoruz, betiere finken eraketa fisikoa antolamendu-tresnan aurreikusitako partzela-sistemearekin bat baldin badator.

[...]

6. Administrazio eskudunak baimendu beharko du higiezin-konplexua eratzea eta aldatzea, hain zuzen, higiezin-konplexuaren araubidearen peko finka edo finkak kokatuta dauden lekuko Administrazio eskudunak; eta, haien inskripzioa egiteko, ezinbestekoa izango da administrazio-baimena edo baimen horren notario-lekukotza aurkeztea dagokion tituluarekin batera. Baimen hori ez da beharrezkoa izango honako kasu hauetan:

a) Higiezin-komplexuaren ondoriozko elementu pribatiboen kopurua eta ezaugarriak bat datozenean konplexua osatzen duten eraikinak eraikitzea baimentzen duen lizentzian zehaztutakoekin.

b) Konplexuaren aldaketak ez duenean eragiten elementu pribatiboen kopurua handitzea.

Zenbaki honetan aurreikusitakoari dagokionez, higiezin-komplexua honako hau izango da: higiezin-jabetzaren antolamendu-araubide baterakoa, zeinean elementu pribatiboak eta elementu erkideak bereizten diren, lehenak titulartasun eskusibokoak, eta, bigarrenak, unean-unean elementu pribatiboen titular direnen titulartasunekoak, izaera instrumentalez eta portzentaje-kuoten arabera. »

Hamabi. 20. artikulua honela geratzen da idatzita:

«Obra berriaren deklarazioa.

1. Eraikitzen ari den obra berriaren deklarazioaren eskriturak baimentzeko, notarioek, lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren legeriaren arabera obrak behar duen administrazioaren adoste-, oneste- edo baimentze-egintza aurkeztea galdatuko dute lekukotzarako, bai eta teknikari eskudun batek emandako ziurtagiri bat ere, obraren deskripzioa administrazio-egintza horri dagokion proiektuarekin bat datorrela egiaztatzen duena.

Amaituriko obra berriaren deklarazioaren eskrituren kasuan, notarioek, ziurtagiri bat eskatuko dute, teknikari eskudun batek emana, obra proiektuaren deskripzioaren arabera amaitu dela egiaztatzen duena, bai eta honako hauek bete direlako egiaztagiria ere:

a) eraikingintza arautzen duen legeriak eraikina erabiltzaileei emateko ezartzen dituen betekizun guztiak bete izana, eta

b) honako alderdi hauek bermatzeko beharrezkoak diren administrazio-baimenak eman izana: aplikatu beharrezkoak diren baldintzak betetzen dituela eraikinak, bai eta energia-efizientziaren eskakizunak ere, indarreko araudian eskatzen denari jarraituz, betiere hirigintza-legerian jarduketa horiek aurretiazko komunikazio edo erantzukizun-deklarazio baten araubideari atxikita ez badaude. Atxikita egonez gero, baimen horien orde, komunikazioa burutu dela eta dagokion jarduketari ekiteko ezarritako epea igaro dela egiaztatzen duten agiriak aurkeztu beharko dira, betiere Jabetzaren Erregistrotik eragozpen-ebazpenik jaso gabe.

2. Obra berriaren deklarazioaren eskriturei dagozkien inskripzioak egiteko, aurreko paragrafoan ezarritako betekizunak betetzea galdatuko dute jabetza-erregistratzaileek.

3. Baldin, proiektuan aldaketak gertatu direlako, amaituriko obraren deskribapena ez badator bat Jabetzaren Erregistroan jasota dagoenarekin, obraren amaiera jasotzen duen erregistro-ziurtapena inskripzio-idazpenaren bitartez egingo da; idazpen horren hedadura 1. paragrafoan aurreikusitakoaren arabera izango da, amaituriko obra berriak erregistratzeko betekizunei dagokienez.

4. Aurreko paragrafoan xedatutako hori alde batera utzi gabe, dagoeneko ez bada bidezkoa, dagozkien preskripzio-epeak igaro izanagatik, eraitsi beharra dakarten hirigintzako legezketasuna berrezartzeko neurriak ezartzea zenbait eraikuntza, eraikin eta instalaziori buruz, haiei dagokien obra-amaieraren erregistro-ziurtapena prozedura honen bidez burutuko da:

a) Jabetzaren Erregistroan erregistratuko dira obra berriaren deklarazioaren eskriturak; haiekin batera aurkeztu beharko dira, ordea, udalak edo teknikari eskudunak emandako ziurtagiriak, bai eta finka deskribatzen duen notario-akta edo finkaren katastro-ziurtapen deskriptibo eta grafikoa ere, obra data jakin batean

bukatu zela adierazi eta tituluarekin bat datorren deskribapena dakartenak. Horretarako, erregistratzaileak egiaztatu beharko du, batetik, ez dagoela hirigintza-diziplinako espedientea hasi izanagatiko prebentzio-oharririk eraikuntza, eraikina eta instalazioa egingo den finkari dagokionez, eta, bestetik, lurzorua ez dela jabari publikokoa edo ez dagoela erabilera publiko orokorreko zortasunen eraginpean.

b) Jabetza-erregistratzaileek aurreko zenbakietan aipatzen diren kasuetan egindako inskripzioen berri emango diote dagokion udalari, eta jakinarazpen hori egin izana jasota utzi beharko dute inskripzioan, espediente-oharrean eta sortzen duten publizitate formalean.

c) Obra berria udalak emandako ziurtagiririk gabe inskribatzen denean, udalak, aurreko idatz-zatian aipatzen den informazioa jasotakoan, ebazpena eman beharko du, obra berriaren hirigintza-egoera zehatza Jabetza Erregistroan jasota gera dadin obra berriaren inskripzioaren bazterreko ohar bidez; ebazpen horretan, edukia adierazteaz gain, jabeari ezartzen zaizkion mugak espresuki zehaztu behar dira.

Baldin eta bazterreko ohar hori egitea erabakitzen duen ebazpenik ematen ez bada, eta, horren ondorioz, espedientearen eraginpeko finkaren fede oneko erosleak galera ekonomikoak izaten baditu, Administrazio eskuduna izango da erantzule. Kasu horretan, Administrazio horrek kalte-ordaina eman beharko dio fede oneko erosleari, eragindako kalte eta galerengatik.»

Hamahiru. 36. artikulua honela geratzen da idatzita:

«Nahitaezko salmenta eta ordezpena: bidezketasuna eta helmena.

1. Lege honetan aurreikusitako eginbeharrak bete ezean, Administrazio jarduleak ahala izango du honako hauek dekretatzeko, ofizioz edo interesdunaren eskariz eta, betiere, behartutakoari entzun ostean: exekuzio subsidiarioa, jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatiko desjabetzea, nahitaezko salmenta nahiz ordezpenaren araubidea edo lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriaren beste ondorio batzuk aplikatzea.

2. Nahitaezko ordezpenaren xedea da dagokion eginbeharra bermatzea, eta, horretarako, eginbeharra betearaztea; lurzoruaren unean uneko jabearekin betearaz daiteke eginbeharra, jabetza horizontalaren araubidearekin, eraikinak eraikitze edo kontserbatzeko eginbeharrak betetzen ez direnean.

3. Artikulu honetan aurreikusitako nahitaezko desjabetze, salmenta edo ordezpenaren kasuetan, lurralde- eta hirigintza-antolamendua arautzen duen legeriak ezingo du inoiz gutxitu lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukia lurzoruaren balioaren ehuneko 50 baino gehiago, eta aldea Administrazioarentzat izango da.»

Hamalau. 37. artikulua honela geratzen da idatzita:

«Nahitaezko salmenta edo ordezpenaren araubidea.

1. Nahitaezko salmenta edo ordezpena ofizioz edo interesdunaren eskariz hasiko da, eta publizitate- eta lehia-irizpideen arabeko prozeduraren bitartez esleituko.

2. Ez-betetzea deklaritzen duen ebazpena eman eta dagokion araubidea aplikatzea erabaki ondoren, Administrazio jarduleak dagokion egintzaren edo egintzen ziurtagiria bidaliko du Jabetza Erregistrora, azken jabari-inskripzioaren bazterreko ohar batean idatziz jasota gera dadin. Exekuzio subsidiarioa, funtzio soziala ez betetzeagatik jabetza kentzea, edo nahitaezko salmenta nahiz ordezpenaren araubidea edo higiezinari eragiten dioten bestelako egoerak erregistro-ziurtagirietan jasoko dira.

3. Prozedurak nahitaezko salmenta edo ordezpena aplikatuz esleitzea ezartzen badu, behin prozedura ebatzi ondoren, Administrazio jarduleak

esleipenaren ziurtagiria emango du, eta ziurtagiri hori Jabetza Erregistroan inskriba daitekeen titulua izango da; ziurtagirian, zehaztu beharko da eskuratzailerak zer betebeharrak hartzen duen eta betebeharrak hori betetzeko epe eta baldintzen artean zeintzuek suntsitzen duten eskurapena.»

Hamabost. 39. artikulua 1. paragrafoa honela geratzen da idatzita:

«1. Aurreko artikulua 1. paragrafoan xedatutakoaren arabera nahitaez lurzoru-ondare publikoak osatzen dituzten ondasun eta baliabideak babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitzeke erabili beharko dira, 16.2 a) artikuluan xedatutakoa salbu. Gizarte-intereseko beste erabilera batzuetarako ere erabili ahal izango dira, hirigintza-antolamenduko tresnek xedatutakoarekin bat etorritik, baina gaiari buruzko legeriak hala aurreikusten duenean soilik eta onar daitezkeen helburuak zehaztuz; helburuok hirigintza-helburuak izango dira, edo gune naturalak nahiz kultura-ondareko ondasun higiezinak babestekoak edo hobetzekoak; edo sozio-ekonomikoak, alegia, hiria berroneratzeko eragiketen izaera integratuak eragiten dituen premiak betetzekoak.»

Hamasei. 51. artikulua honela geratzen da idatzita:

«Egintza inskribagarriak.

1. Jabetza Erregistroan inskribagarriak izango dira:

a) Hirigintza-antolamendua egikaritzeko espedienteak onesteko egintza irmoak, honako hauek dakartzatenean: antolamendu-tresnak erasaten dituen erregistro-finkak aldatzea, haien gaineko jabaria edo beste eskubide erreal batzuk esleitzea edo urbanizazioa eta eraikinak egikaritzeko edo kontserbatzeko betebeharraren berme errealak ezartzea.

b) Lursailen nahitaezko lagapenak, legeek aurreikusitako kasuetan edo hirigintza-aprobetxamenduen eskualdatzeen ondorioz eginak.

c) Hirigintza-diziplinari edo hirigintza-legezketasuna berrezartzeari buruzko espedienteak hastea, edo administrazio-premiamenduko espedienteak hastea, alegia, ezarritako zehapenak nahiz urratutako hirigintza-ordena berrezartzeko ebazpenak beteko direla bermatzeko direnak..

d) Administrazioaren adoste-, oneste- edo baimentze-egintzek bete behar dituzten baldintza bereziak, legeek aurreikusitako eran.

e) Hirigintza-aprobetxamendua eskualdatzeko eta kargatzeko egintzak.

f) Hirigintza-antolamenduko tresnak, egikaritze-tresnak edo administrazioaren esku-hartze egintzak deuseztatzea xede duen administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jartzea.

g) Aurreko idatz-zatian adierazten den deuseztatzea deklaritzen duten administrazio-egintza eta epai irmoak, finka jakin batzuei buruzkoak direnean eta haien titularrak prozeduran parte hartu duenean.

h) Beste zeinahi administrazio-egintza, baldin eta, hirigintza-antolamenduko zein -egikaritzeko tresnak garatzean, finka jakin batzuen gaineko jabaria edo beste zeinahi eskubide erreal nahiz finken deskripzioa aldatzen badu, une beretik edo etorkizunean.

2. Baldin eta hirigintza-diziplinako espedienteak erasaten dituen jardunen ondorioz erregistro-finka berriak sortzen badira partzelazioaren bidez, edozein birpartzelazio-motaren bidez, obra berria deklaratzearen bidez edo jabetza horizontaleko araubidea eratzearen bidez, Administrazioak 53.2 artikuluan aipatzen den prebentziozko oharra egitea erabaki behar du nahitaez.

Prebentziozko ohar hori egitea erabakitzen duen ebazpenik ematen ez bada eta espedienteak erasaten duen finkaren fede oneko erosleak galera ekonomikoak izaten baditu, Administrazio eskudunak erantzukizuna izango du. Kasu horretan,

Administrazio horrek kalte-ordaina eman beharko dio fede oneko erosleari eragindako kalte eta galerengatik.

3. Finken partzelazioa edo birpartzelazioa, eraikin berrien deklarazioa edo jabetza horizontaleko araubideen eraketa inskribatu ostean, edo, hala badagokio, higiezin-multzoak inskribatu ondoren, jabetza-erregistratzaileak autonomia-erkidego eskudunari jakinaraziko dio dagozkion inskripzioak egin izana, Erregistroko datu eta guzti. Komunikazio hori jasota geratuko da inskripzioen bazterrean ohar bat idatzita eta, horrekin batera, egindako eragiketen eta inskribatutako tituluari atxiki edo erantsi zaion administrazio-baimenaren egiaztagiria ere aurkeztu behar dira.»

Hamazazpi. 53. artikulua honela geratzen da idatzita:

«Idazpen motak.

1. Inskripzio bidez jasoko dira 51. artikuluen a), b), g) eta h) idatz-zatietan adierazitako egintza eta erabakiak, bai eta, lurralde- eta hirigintza-antolamenduak zuzkidura publikoetara xedaturiko lursailak izateagatik, Administrazioaren alde okupaturiko eremua ere.

2. Prebentziozko idatz-ohar bidez jasoko dira 51. artikuluen c) eta f) idatz-zatietako egintzak; espedientearen xede den finkaren gainean egingo da oharra. Idatz-ohar horiek lau urtera iraungiko dira, eta epe hori hirigintza-organo jardulearen eskariz edo jurisdikzio-organoaren ebazpenez luzatu ahal izango da, hurrenez hurren.

3. Orri bazterreko ohar bidez jasoko dira 51. artikulua adierazten dituen gainerako egintza eta erabakiak. Espresuki besterik ezarri ezean, orri bazterreko oharrek indarraldi mugagabea izango dute, baina ondorio bakarra eragingo dute, alegia, sortu dituen tituluak aipatzen duen unean zer hirigintza-egoera duten adieraztea.»

Hemezortzi. Hirugarren xedapen gehigarria honela geratzen da idatzita:

«Hirugarren xedapen gehigarria. *Hirigintza-antolamendurako ahalak Ceuta eta Melillan.*

Ceuta eta Melillako hiriek esparru honen barruan baliatuko dituzte beren erregelamendugintzako ahalak: beren autonomia-estatutuak onartzen dituzten lege organikoak, lege honen eta Estatuak horri begira emango dituen esparruen.

Nolanahi ere den, Estatuaren Administrazio Orokorrari dagokio hiri horien Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onestea eta berrikustea, bai eta zehaztaperen orokorre, lurraldearen egitura orokor eta organikoaren funtsezko elementuei edo lege honen azken xedapenetako lehenaren laugarren paragrafoan aipatzen diren zehaztapenei eragiten dieten aldaketak ere.

Ceuta eta Melillako hirietako organo eskudunei dagokie Plan Orokorrean aurreikusi ez diren plan bereziak eta haien aldaketak behin betiko onestea, bai eta aurreko lerrokadan sartzen ez diren Plan Orokorrearen aldaketak onestea ere, aurrez Estatuaren Administrazio Orokorrak nahitaezko txostena egin ondoren. Txosten hori loteslea izango da legezkotasun arazoei dagokienez edo estatuaren eskumeneko interes orokorre eragiteari dagokionez; hiru hilabeteko epean eman beharko da, eta, epe horretan ematen ez bada, aldekoa dela ulertuko da.»

Hemeretzi. Azken xedapenetako lehenaren 4. paragrafoko b) idatz-zatia honela geratzen da idatzita:

«b) Lege honen 16. artikuluko 1. paragrafoko b) idatz-zatian aipatzen den ehuneko, oro har, ehuneko 15 izango da. Dena dela, Plan Orokorra ahalbidetu dezake ehuneko hori modu proportzionatu eta arrazoituan gutxitzea (gehienez ehuneko 10) edo gehitzea (gehienez ehuneko 20), zenbait jarduketa eta eremutan;

alegia, baldin eta ondoriozko partzelen balioa askoz txikiagoa edo handiagoa bada, hurrenez hurren, kategoria bereko beste lurzoruen batez bestekoa baino.»

Azken xedapenetako hamahirugarrena. *Sektore Publikoko Kontratuen Legearen testu bategina aldatzea (Azaroaren 14ko 3/2011 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartu zen testu bategina).*

Hogeita hamalagarren xedapen gehigarri berri hau gehitzen Sektore Publikoko Kontratuen Legeari:

«Hogeita hamalagarren xedapen gehigarria. *Hornidura- eta zerbitzu-kontratuak, premien arabera.*

Administrazio publikoek eta sektore publikoko gainerako erakundeek izapidetzen dituzten hornidura- eta zerbitzu-kontratuetan, aurrekontu mugatzailea badute eta haien bidez enpresaburuak bere burua behartzen badu unitateko prezioan hainbat ondasun ematera edo zerbitzu bat hurrenez hurren gauzatera, baina entregan edo prestazioen guztizko zenbatekoa, Administrazioaren beharrezko arabera izateagatik, ez bada zehaztasunez mugatu kontratua egiteko unean, gehieneko aurrekontu bat onartu beharko da.

Baldin kontratuaren indarraldian, egiazko beharrezkoak hasieran aurreikusitakoak baino handiagoak baldin badira, dagokion aldaketa izapidetu beharko da. Horretarako, lizitazioa zuzentzen duen dokumentazioan, kontratua horrelako kausengatik aldatzeko aukera aurreikusi beharko da, lege honen 106. artikuluan aurreikusitako baldintzen arabera. Aldaketa hori hasieran onartutako gehieneko aurrekontua agortu aurretik izapidetu behar da, eta, horretarako, premia berrien gehieneko zenbatekoa berdintzeko beharrezkoa den kreditua gorde beharko da.»

Azken xedapenetako hamalagarrena. *Baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko premia neurri buruzko Errege Lege Dekretua aldatzea (6/2012 Errege Lege Dekretua, martxoaren 9koa).*

Aldatu egiten dira 6/2012 Errege Lege Dekretuaren 2. eta 3 bis artikulua (6/2012 Errege Lege Dekretua, martxoaren 9koa, baliabiderik gabeko hipoteka-zordunak babesteko premia neurri buruzkoa); honela geratzen dira idatzita:

Bat. Hona hemen nola geratzen den idatzita 2. artikulua:

«Errege Lege Dekretu honetan aurreikusitako neurriak ondasun higiezinaren hipotekaren bidez bermatutako mailegu- edo kreditu-kontratuari aplikatuko zaizkie, zorduna bazterkeria-mugan badago, betiere, eta kontratuok indarrean badaude legea indarrean sartzen den egunean; 12. eta 13. artikuluetan jasotakoak salbuespen izango dira, aplikazio orokorrekoak baitira.

Errege lege-dekretu honetan aurreikusitako neurriak halaber aplikatuko zaizkie zordun nagusiaren hipoteka-abalisteri eta fidatzaileei, beren ohiko etxebizitzari dagokionez eta hipoteka-zordunari ezarritako baldintza berdinetan.»

Bi. Hona hemen nola geratzen den idatzita 3 bis artikulua:

«3 bis artikulua. *Fidatzaileak, abalistak eta zordun ez diren hipotekatzaileak.*

Bazterketaren atalasean dauden fidatzaileak, abalisteri eta zordun ez diren hipotekatzaileak aukeran izango dute erakundeari eskatzea agor dezala, zor bermatua eskatu baino lehen, zordun nagusiaren ondarea, eta hori ez da eragozpen izango zordun nagusiari Jardunbide Egokien Kodean aurreikusitako neurriak aplikatzeko; aukera hori izango dute, nahiz eta kontratuan eskusio-onurari berariaz uko egin izan.»

Azken xedapenetako hamabosgarrena. *Kreditu-erakundeak berregituratzeari eta desegiteari buruzko Legea aldatzea (9/2012 Legea, azaroaren 14koa).*

Aldatu egiten da kreditu-erakundeak berregituratzeari eta desegiteari buruzko Legearen azken xedapenetako hogeita batgarrena (9/2012 Legea, azaroaren 14koa). Hona nola geratzen den:

«Azken xedapenetako hogeita batgarrena. VII. kapituluaren indarraldia amaitzea.

Lege honen VII. kapituluaren xedatutakoa 2013ko abenduaren 31ra arte aplikatuko da.»

Azken xedapenetako hamaseigarrena. *2013rako Estatuko Aurrekontu Orokorrei buruzko Legea aldatzea (17/2012 Legea, abenduaren 27koa).*

Azken lerrokada bat gehitzen zaio Estatuaren 2013rako aurrekontu orokorren Legearen hamahirugarren xedapen gehigarriaren hirugarren paragrafoari (17/2012 Legea, abenduaren 27koa) Hona nola geratzen den:

«Hobari honi dagokionez, hobaria jaso dezakeen tarifaren zenbatekotik Aire Segurtasunari buruzko uztailaren 7ko 21/2003 Legearen 68.2 artikulua d), e) eta f) idatz-zatietan aipatzen diren ondare-prestazio publikoei dagokien zenbatekoa kenduko da, bidaiariari jasanaraziak izan diren edo ez kontuan izan gabe. Horretarako, ondare-prestazio horiek banakatuta agertuko dira hegaldi-kupoiak justifikatzeko dokumentazioan.»

Azken xedapenetako hamazazpigarrena. *Hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzko Legea aldatzea (1/2013 Legea, maiatzaren 14koa).*

Aldatu egiten dira III. kapituluaren izenburua, lehenbiziko xedapen gehigarria, eta laugarren eta bosgarren xedapen iragankorrak. Hona nola geratzen diren idatzita:

Bat. Aldatu egiten da III. kapituluaren izenburua; honela:

«III. KAPITULUA

Exekuzioko prozedura hobetzeko neurriak»

Bi. Lehenbiziko xedapen gehigarriaren lehen paragrafoa honela geratzen da idatzita:

«Gobernuaren ardura izango da finantza-sektorearekin batera kreditu-erakundeen jabetzako etxebizitzaren gizarte-funtsaren eraketa sustatzea, hipoteka-mailegua ez ordaintzeagatik ohiko etxebizitza utzi behar izan duten pertsonen eskaintzeko, betiere lege honen 1. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen badituzte. Etxebizitzaren gizarte-funts horren xedea izango da pertsona horiei errentamendu-kontratuak eskuratzea, sarreraren arabera arazoizkoak diren errentak ordain ditzaten.»

Hiru. Aldatu egiten da laugarren xedapen iragankorraren 5. paragrafoa. Hona nola geratzen den idatzita:

«Prozedura Zibilaren urtarilaren 7ko 1/2000 Legearen 579.2.a) artikuluan ezarritakoa aplikatuko da lege hau indarrean sartu aurretiko ohiko etxebizitzaren adjudikazioetan, baldin eta ordura arteko zorra ez bada osoki kitatu eta ez badira aipatutako artikuluko 2.a) paragrafoan zehaztutako epeak igaro. Horrelakoetan, 2013an zehar mugaeguneratuko diren epeak 2014ko urtarilaren 1era arte luzatuko dira.

Paragrafo honetan ezarritakoak gorabehera, exekutatuak ez ditu itzuli beharko exekutatuak dagoeneko emandako zenbatekoak.»

Lau. Bosgarren xedapen iragankorraren lehen lerrokada honela geratzen da idatzita:

«Lege hau indarrean sartu eta gerora hasitako ondasun hipotekatuen judizioz kanpoko salmentetan aplikatuko da 3.Hiru artikuluan aurreikusitakoa, edozein dela ere hipoteka eratzeko eskritura egin deneko data.»

Azken xedapenetako hemezortzigarrena. *Eraikinen Ebaluazio Txostenak ontzat emateko zer kualifikazio eskatzen diren.*

Industria, Energia eta Turismoko eta Sustapeneko Ministerioen Agindu bitartez, Eraikinen Ebaluazio Txostenak ontzat emateko zer kualifikazio beharko diren zehazten da, bai eta kualifikazio horiek egiaztatzeko moduak ere. Horretarako, titulazioa, prestakuntza, esperientzia eta ebaluazio-prozesuaren konplexutasuna hartuko dira kontuan.

Azken xedapenetako hemeretzigarrena. *Oinarrizko izaera eta eskumen-tituluak.*

1. Lege hau jarduera ekonomikoaren oinarriari eta plangintza orokorraren koordinazioari buruzko oinarrizko legeriaren baitakoa da, Konstituzioaren 149.1.13 artikuluari xedatutakoari jarraituz.

2. Horrez gain, lege hau honako eskumen-titulu hauen babespean ematen da:

1) 1-4, 8. eta 15. artikulua; lehen, hirugarren eta laugarren xedapen gehigarriak; lehen eta bigarren xedapen iragankorrak; azken xedapenetako seigarrena, zazpigarrena, hamargarrena eta hamaikagarrena eta azken xedapenetako hamabigarrenaren batetik hamarrera bitarteko paragrafoak eta hamahirugarren paragrafoa, horiek guztiak Konstituzioaren 149.1 artikuluan 1., 16., 18., 23. eta 25. paragrafoetan xedatutakoaren babespean; izan ere, Konstituzioaren artikulua horren arabera Estatuaren eskumen dira konstituzio-eskubideak egikaritzean eta konstituzio-eginbeharrak betetzean espainiar guztien berdintasuna bermatzen duten oinarrizko baldintzak arautzea, osasunaren oinarriak eta koordinazio orokorra, herri-administrazioen araubideari buruzko oinarriak, ingurumena babesteko oinarrizko legegintza eta energia-araubidearen oinarriak.

2) 5., 11., 12. eta 14. artikulua, azken xedapenetako lehena eta hirugarrena, eta azken xedapenetako hamabigarrenaren hamaikagarren eta hamabigarren paragrafoak eta hamalaugarrenetik hamazazpira bitarteko paragrafoak, horiek guztiak Konstituzioaren 149.1.8.a eta 18.a artikuluan xedatutakoaren babespean; izan ere, Konstituzioaren artikulua horien arabera, Estatuaren eskumen dira legegintza zibila, administrazio-prozedura erkidea, nahitaez jabetza kentzeari buruzko legegintza eta herri-administrazioen erantzukizun-sistema.

3) Bigarren xedapen gehigarria, Konstituzioaren 149.1.14.a artikuluan xedatutakoaren babespean; izan ere, artikulua horren arabera Estatuari dagokio Ogasun Nagusia eta Estatuaren zorrari buruzko eskumena.

4) 6. artikulua eta azken xedapenetako hemezortzigarrena, Konstituzioaren 149.1.30.a artikuluan xedatutakoaren babespean; izan ere, artikulua horren arabera, Estatuari dagokio titulu akademikoak eta lanbide-tituluak eskuratu, eman eta homologatzeko baldintzak arautzea.

5) Azken xedapenetako laugarrena, Konstituzioaren 149.1.16.a artikuluan xedatutakoaren babespean; izan ere, Konstituzioaren artikulua horren arabera, Estatuari dagokio prozesu-legegintzaren arloko eskumena.

6) Azken xedapenetako bosgarrena, Konstituzioaren 149.1.20.a artikuluan xedatutakoaren babespean; izan ere, Konstituzioaren artikulua horren arabera, Estatuari dagokio airetiko iragaitea eta garraioa kontrolatzeko eskumena.

7) Azken xedapenetako hamahirugarrena, Konstituzioaren 149.1.18.a artikuluan xedatutakoaren babespean; izan ere, Konstituzioaren artikulua horren arabera, Estatuari dagokio kontratuei buruzko oinarrizko legegintzaren eskumena.

8) Azken xedapenetako hamalagarrena eta hamabosgarrena, Konstituzioaren 149.1.11.a artikuluan xedatutakoaren babespean; izan ere, Konstituzioaren artikuluko horren arabera, Estatuaren eskumena da kredituak, bankuak eta aseguruak antolatzeko oinarrien arloko eskumena.

3. Lege honetan xedatutakoa araubide zibil, foral edo bereziak alde batera utzi gabe aplikatuko da, halakorik den tokian.

Azken xedapenetako hogeigarrena. *Indarrearantz sartzea.*

Lege hau «Estatuko Aldizkari Ofizialean» argitaratzen den egunaren biharamunean sartuko da indarrearantz.

Beraz,
Lege hau betetzeko eta betearazteko agintzen diet espainiar guztiei, norbanako nahiz agintari.

Madril, 2013ko ekainaren 26a.

JUAN CARLOS E.

Gobernuko presidentea,
MARIANO RAJOY BREY