

## I. XEDAPEN OROKORRAK

### SUSTAPEN MINISTERIOA

**11723** 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena.

Urriaren 29ko 20/2014 Legeak Gobernu eskuordetzen du hainbat testu bategin eman ditzan, Espainiako Konstituzioaren 82. artikuluekin eta hurrengoekin bat, eta haren Bat, h) artikulua baimena ematen dio Gobernuari testu bategin bat onartzeko, zeinetan honako lege eta xedapen hauek jasoko diren, behar bezala erregularizatuta, argituta eta harmonizaturik: ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuz onetsitako Lurzoruaren Legea, eta ekainaren 26ko Birgaitzeari, Hiri-berroneratze eta -berrikuntzari buruzko 8/2013 Legearen 1etik 19ra bitarteko artikulua, lehenengotik laugarrenera bitarteko xedapen gehigarriak, lehenengo eta bigarren xedapen iragankorrak eta azken xedapenetatik hamabigarrena eta hemezortzigarrena, bai eta azken xedapenetatik hemeretzigarrena eta hogeigarrena eta xedapen indargabetzailea ere. Aipatutako testua egiteko epea hamabi hilabetekoa zen 20/2014 Legea indarrean jartzen zenetik zenbatuta, eta hori 2014ko urriaren 31n izan zen.

Lege-testu honen bidez gauzatu beharreko bateratze-zeregin horrek, funtsean, bi helburu ditu: batetik, bi lege-testu horien terminologia eta xedapen- edukia argitu, erregularizatu eta harmonizatzea, eta, bestetik, horiek barne hartzen dituzten izaera eta garrantzi ezberdineko manuak xedapen orokor bakar batean egituratu eta antolatzea.

Hala, azken helburua, nagusiki, hau da: arau horien sakabanaketa eta lurzoruaren eta birgaitzearen, hiri berroneratzearen eta berritzearen arloko Estatu legeria jasotzen duten xedapenen zatiketa eragozte, alde batera utzirik Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bategina onesten duen apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretutik indarrean den partea; izan ere, hura ordezkoko gisa aplikatzen da, Ceuta eta Melillako hirietako lurraldeetan izan ezik, eta, horren ondorioz, legegintzako errege-dekretu hau emateko legegintza-eskuordetzatik kanpo geratu da.

Aurretik adierazitako xedapenekin bat etorriz, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategin hau sortzen da; tituluan hiri-berroneratzea eta -berrikuntza ez da agertuko, araua ezagutu, erabili eta aipatzea errazteko ez ezik, bereziki, hiri-birgaitzearen barruan, hiri-sareak berroneratzea eta berritzea ere sartzen dela onartutzat jotzen dela uste dugulako.

Horrenbestez, Sustapeneko ministroak halaxe proposatuta, Estatu Kontseiluarekin bat, eta Ministro Kontseiluak 2015eko urriaren 30ean izandako bileran gaia eztabaidatu ondoren,

#### XEDATZEN DUT:

Artikulu bakarra. *Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzea.*

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen da.

Xedapen gehigarri bakarra. *Araudiei buruzko aipamenak.*

Lurzoruaren Legearen testu bategina onetsi zuen ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuari eta Birgaitzeari eta Hiri-berroneratze eta -berrikuntzari buruzko ekainaren 26ko 8/2013 Legeari beste xedapen batzuetan egindako erreferentziak, onesten den testu bateginaren dagozkion manuei egindakotzat hartuko dira.

Xedapen indargabetzaile bakarra. *Arauk indargabetzea.*

Indargabeturik geratzen dira legegintzako errege-dekretu honen eta onesten den testu bateginaren kontra dauden maila bereko edo apalagoko xedapen guztiak, eta, zehazki, hauek:

a) 2/2008 Legegintzako Errege Dekretua, ekainaren 20koa, Lurzoruaren Legearen testu bategina onesten duena.

b) Ekainaren 26ko Birgaitzeari eta Hiri-berroneratze eta -berrikuntzari buruzko 8/2013 Legearen 1etik 19ra bitarteko artikulua, lehenengotik laugarrenera bitarteko xedapen gehigarriak, lehenengo eta bigarren xedapen iragankorrak eta azken xedapenetatik hamabigarrena eta hemezortzigarrena, bai eta azken xedapenetatik hemeretzigarrena eta hogeigarrena ere, xedapen honek indargabetzen duen manuren bati buruzkoak diren heinean.

Azken xedapen bakarra. *Indarrean jartzea.*

Legegintzako errege-dekretu hau eta berak onartzen duen testu bategina *Estatuko Aldizkari Ofizialean* argitaratzen den egunean jarriko da indarrean.

Madriren, 2015eko urriaren 30ean.

FELIPE e.

Sustapeneko ministroa,  
ANA MARÍA PASTOR JULIÁN

## LURZORUAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN LEGEAREN TESTU BATEGINA

Atariko titulua. Xedapen orokorrak.

1. artikulua. Lege honen xedea.
2. artikulua. Definizioak.
3. artikulua. Lurralde- eta hiri-garapen jasangarriaren printzipioa.
4. artikulua. Lurralde-antolamendua eta hirigintza-antolamendua.

I. titulua. Herritarrek konstituzioko eskubide eta eginbeharretan duten berdintasunaren oinarritzko baldintzak.

I. kapitulua. Herritarren oinarritzko estatutua.

5. artikulua. Herritarren eskubideak.
6. artikulua. Herritarren eginbeharrak.

II. kapitulua. Hirigintza-jarduerako ekimenaren eta parte-hartzearen oinarritzko estatutua.

7. artikulua. Hirigintza-eraldaketako jarduketak eta eraikingintza-jarduketak.
8. artikulua. Ekimen publikoa eta pribatua hirigintza-eraldaketako jarduketetan eta eraikingintza-jarduketetan.
9. artikulua. Parte-hartze publikoa eta pribatua hirigintza-eraldaketako jarduketetan eta eraikingintza-jarduketetan.
10. artikulua. Administrazio-elkartekak.

III. kapitulua. Lurzoruaren jabetzaren estatutu juridikoa.

11. artikulua. Lurzoruaren jabetza-eskubidearen hirigintza-araubidea.
12. artikulua. Lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukia: ahalmenak.
13. artikulua. Landa-lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukia: ahalmenak.
14. artikulua. Lurzoru urbanizatuaren jabetza-eskubidearen edukia: ahalmenak.
15. artikulua. Lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukia: eginbeharrak eta kargak.
16. artikulua. Landa-lurzoruaren edo eraikinik gabekoaren jabetza-eskubidearen edukia: eginbeharrak eta kargak.
17. artikulua. Lurzoru urbanizatuaren jabetza-eskubidearen edukia: eginbeharrak eta kargak.

IV. kapitulua. Hirigintza-jarduketaren sustapenaren oinarritzko estatutua.

18. artikulua. Hirigintza-eraldaketako jarduketaren sustapenari eta eraikingintza-jarduketei dagozkien eginbeharrak.
19. artikulua. Ordezko bizitokia izateko eta lehengo bizitokira itzultzeko eskubideak.

II. titulua. Lurzoruaren araubidearen oinarriak, prozedurazko arau erkideak eta arau zibilak.

I. kapitulua. Lurzoruaren araubidearen oinarriak.

20. artikulua. Lurzorua erabiltzeko oinarritzko irizpideak.
21. artikulua. Lurzoruaren oinarritzko egoerak.
22. artikulua. Hiri-garapenaren jasangarritasunaren ebaluazioa eta jarraipena, eta hiri-ingurunearen gaineko jarduketaren bideragarritasun tekniko eta ekonomikoaren bermea.

II. kapitulua. Prozedurazko arau erkideak eta arau zibilak.

23. artikulua. Onurak eta kargak banatzeko eragiketak.
24. artikulua. Hiri-ingurunearen gaineko jarduketaren berriazko arauak.
25. artikulua. Publikotasuna eta eraginkortasuna hirigintzaren kudeaketa publikoan.
26. artikulua. Finkak eta partzelak eratzea, horien eta higiezin-konplexuen arteko erlazioa.

- 27. artikulua. Finkak eskualdatzea eta hirigintzako eginbeharrak.
- 28. artikulua. Obra berriaren deklarazioa
- III. titulua. Eraikinen Ebaluazio Txostena.
  - 29. artikulua. Eraikinen Ebaluazio Txostena.
  - 30. artikulua. Eraikinen Ebaluazio Txostena sinatzeko gaikuntza.
- IV. titulua. Administrazioarteko lankidetzeta eta elkarlana.
  - 31. artikulua. Administrazioarteko lankidetzeta.
  - 32. artikulua. Lankidetzaren antolaketa.
  - 33. artikulua. Jarduketak finantzatzeko hitzarmenak.
- V. titulua. Balioespenak.
  - 34. artikulua. Balioespen-araubidearen eremua.
  - 35. artikulua. Higiezinak balioesteko irizpide orokorrak.
  - 36. artikulua. Landa-lurzoruan eginiko balioespena.
  - 37. artikulua. Lurzoru urbanizatuan eginiko balioespena.
  - 38. artikulua. Urbanizazio berriko jarduketetan parte hartzeko ahalmenari dagokion kalte-ordaina.
  - 39. artikulua. Urbanizazio-jarduketan edo eraikingintza-jarduketan ekimenari eta sustapenari dagokien kalte-ordaina.
  - 40. artikulua. Lurzoruaren balioespena onurak eta kargak ekitatez banatzeko araubidean.
  - 41. artikulua. Balioespen-araubidea.
- VI. titulua. Nahitaezko desjabetzea eta ondare-erantzukizuna.
  - 42. artikulua. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren ondoriozko desjabetzeen araubidea.
  - 43. artikulua. Balio justua.
  - 44. artikulua. Okupatzea eta Jabetza Erregistroan inskribatzea.
  - 45. artikulua. Kargarik gabe eskuratzea.
  - 46. artikulua. Desjabetzea kudeatzeko modalitateak.
  - 47. artikulua. Lehengoratzeta- eta birtasatze-kasuak.
  - 48. artikulua. Kalte-ordainak jasotzeko kasuak.
- VII. titulua. Jabetzaren eginkizun soziala eta lurzoruaren kudeaketa.
  - I. kapitulua. Nahitaezko salmenta eta ordezpena.
    - 49. artikulua. Nahitaezko salmenta eta ordezpena: bidezkotasuna eta helmena.
    - 50. artikulua. Nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren araubidea.
  - II. kapitulua. Lurzoru-ondare publikoak.
    - 51. artikulua. Nozioa eta helburua.
    - 52. artikulua. Xedea.
  - III. kapitulua. Azalera-eskubidea.
    - 53. artikulua. Edukia, eraketa eta araubidea.
    - 54. artikulua. Eskualdaketa, karga eta azkentzea.
- VIII. titulua. Araubide juridikoa.
  - I. kapitulua. Legez kanpoko jarduketak eta Fiskaltzarekin egitekoak.
    - 55. artikulua. Erabat deusezak diren egintzak.
    - 56. artikulua. Delitu diren arau-haustekak.

II. kapitulua. Eskariak, egintzak eta erabakiak.

57. artikulua. Eskaerak.

58. artikulua. Subrogazio-kasuan demandaturiko administrazioa.

59. artikulua. Nahitaezko betearazpena eta premiamendu-bidea.

60. artikulua. Ofizioz berrikustea.

III. kapitulua. Ekintzak eta errekursoak.

61. artikulua. Hirigintza-legerian arauturiko egintzen eta hitzarmenen izaera.

62. artikulua. Akzio publikoa.

63. artikulua. Auzitegi arrunten aurreko ekintza.

64. artikulua. Administrazioarekiko auzi-errekursoa.

IV. kapitulua. Jabetza Erregistroa.

65. artikulua. Egintza inskribagarriak.

66. artikulua. Administrazio-ziurtagiria.

67. artikulua. Idazpen motak.

68. artikulua. Onurak eta kargak banatzeko espedienteak.

Xedapen gehigarriak.

Lehenengo xedapen gehigarria. Hiri-informazioaren eta gainerako informazioaren sistema hiri-ingurune jasangarria lortzeko politika publikoen zerbitzura.

Bigarren xedapen gehigarria. Defentsa Nazionalari, Defentsa Ministerioari edo Indar Armatuaren erabilerari lotutako ondasunak.

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

Laugarren xedapen gehigarria. Estatuaren ondareko lurzoruen kudeaketa.

Bosgarren xedapen gehigarria. Nahitaezko Desjabetzearen 1954ko abenduaren 16ko Legearen 43. artikulua aldatzea.

Seigarren xedapen gehigarria. Suteek erretako baso-lurzoruak.

Zazpigarren xedapen gehigarria. Landa-lurzoruan errentak kapitalizatze arauak.

Zortzigarren xedapen gehigarria. Estatuaren parte-hartzea lurralde- eta hirigintza-antolamenduan.

Bederatzigarren xedapen gehigarria. Toki Araubidearen Oinarriak Arautzen dituen Legea aldatzea.

Hamargarren xedapen gehigarria. Estatuaren Administrazio Orokorra sustatutako egintzak.

Hamaikagarren xedapen gehigarria. Higiezin katastroa.

Hamabigarren xedapen gehigarria. Eraikinen energia-efizientziaren ziurtapenari dagozkion arau-haustak.

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

Xedapen iragankorrak.

Lehen xedapen iragankorra. Etxebizitza babestuetarako lurzoru-erreserbaren aplikazioa eta salbuespeneko aldi baterako araua.

Bigarren xedapen iragankorra. Eraikinen Ebaluazio Txostena egiteko egutegia.

Hirugarren xedapen iragankorra. Balioespenak.

Laugarren xedapen iragankorra. Gutxieneko jasangarritasun-irizpideak.

Azken xedapenak.

Azken xedapenetatik lehena. Eraikinen Ebaluazio Txostenak ontzat emateko bete beharreko kualifikazioak.

Azken xedapenetatik bigarrena. Eskumen-titulua eta aplikazio-eremua.

Azken xedapenetatik hirugarrena. Garapena.

## LURZORUAREN ETA HIRI-BIRGAITZEAREN LEGEAREN TESTU BATEGINA

### ATARIKO TITULUA

#### Xedapen orokorrak

#### 1. artikulua. *Lege honen xedea.*

Estatuko lurralde osoan oinarritzko baldintzak arautzen ditu lege honek ondoko hauek bermatu ahal izateko:

a) Berdintasuna eskubideak erabiltzean eta konstituzio-eginbeharrak betetzean, lurzoruari dagokionez.

b) Hiri-ingurunearen garapen jasangarri, lehiakor eta eraginkorra; horretarako, egun dauden hiri-sareak berroneratu eta berritzera eta eraikinak birgaitzera bideratuko diren jarduketak indartu eta sustatu behar dira, betiere herritarrei bizi-kalitate egokia eta etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidea baliatzeko aukera bermatzeko ezinbestekoak direnean.

Horrez gain, lurzorua araubide juridikoaren ekonomia- eta ingurumen- oinarriak, lurzorua balioespena eta administrazio publikoek arlo honetan duten ondare-erantzukizuna ere ezartzen ditu lege honek.

#### 2. artikulua. *Definizioak.*

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

1. Hiri-ingurunearen gaineko jarduketak hauek dira: eraikinak birgaitzeko obrak egitea xede dutenak, eraikinen funtzionaltasuneko, segurtasuneko eta bizigarritasuneko oinarritzko eskakizunetan gabezia- edo degradazio-egoerak eta hiri-berroneratze eta -berrikuntzako egoerak gertatzen direnean, betiere eraikinak edo hiri-sareak eraginpean hartzen dituztela; eraikuntza berriko obrak ere izan daitezke, aldeztatik eraitzako eraikinak ordeztzeko badira. Hiria berroneratzeko eta berritzeko jarduketak, gainera, integratuak izango dira, hau da, gizartearen, ingurumenaren eta ekonomiaren arloko neurriak uztartuko dituzte administrazio-estrategia global eta bateratu batean txertatuta.

Horiei guztiei dagozkien eginbehar eta kargen oinarritzko estatutu-araubidea aplikatuko zaie, horiek dakarten hirigintza-eraldaketako jarduketarekin edo eraikingintza-jarduketarekin bat etorriz, 7. artikuluan xedatutakoaren arabera.

2. Infraetxea: aplikatu beharreko legeriari jarraikiz, bete beharreko gutxieneko baldintzak betetzen ez dituen eraikina edo eraikin-zatia, etxebizitza moduan erabiltzen dena. Nolanahi ere, baldintza horiek ez betetzat hartuko da honako eskakizun hauek betetzen ez dituzten etxebizitzak kasuan: bizigelen azalera, kopurua, dimentsioa eta ezaugarrien eskakizunak betetzen ez dituztenak; gabezia larriak dituztenak oinarritzko instalazioetan eta zuzkiduretan; eta eraikinek bete beharreko segurtasuneko, irisgarritasun unibertsaleko eta bizigarritasuneko gutxieneko eskakizunak betetzen ez dituztenak.

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

4. Eraikin edo eraikuntzaren berrezartze-kostua: oin berriko higiezin bat (jatorrizkoaren baliokidea) eraikitzearen egungo balioa, eraikuntza-ezaugarri eta azalera erabilgarriari dagokienez, betiere higiezinaren okupazioa baimentzeko bete beharreko baldintzak beteta edo, hala badagokio, berez dagokion erabilerara bideratzeko moduan utzita.

5. Arrazoizko egokitzapenak: eraikin bat egokitzeko neurriak, irisgarritasun unibertsala modu eraginkor, seguru eta praktikoan ahalbidetzearen eta neurrigabeko kargarik eragin gabe. Karga bat neurrigabea den edo ez den erabakitze, honako faktore hauek izango

dira kontuan: neurriaren kostuak, neurria ez hartzeak eragingo lituzkeen diskriminazio-faktoreak, praktikan jarri behar duen pertsonaren edo erakundearen egitura eta ezaugarriak, eta pertsona edo erakunde horiek finantzaketa ofiziala edo bestelako laguntzaren bat lortzeko dituzten aukerak. Jabetza horizontalaren araubidean eraturako eraikinetan, karga neurrigabetzat joko da, baldin eta, obren kostua, urtero jasanarazia eta eskubidea izanik lortutako laguntza publikoak kenduta, gastu arrunten ohiko hamabi hilekoren adinakoa baino handiagoa bada.

6. Etxebizitza kolektiboko bizitegirako eraikina: etxebizitza bat baino gehiago dituen eraikin oro, nahiz eta, aldi berean, bizitegitarako erabilera ez den besteren bat ere izan dezakeen. 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. *Lurralde- eta hiri-garapen jasangarriaren printzipioa.*

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

2. Garapen jasangarriaren printzipioaren arabera, aurreko zenbakian aipatzen diren politikek baliabide naturalen arrazoizko erabileraren alde egin behar dute, 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 hirigintza-eraldaketaren premiei erantzuteko beharrezko ez den edo egokia ez den lurzorua 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 kutsaduraren prebentzioan eta minimizazioan, ahalik eta gehien.

3. Botere publikoek, nor bere eskumenaren barruan, dagozkien politikak formulatu eta garatuko dituzte hiri-ingurunean, ekonomia-, gizarte- eta ingurumen-jasangarritasunaren eta lehiakortasunaren, lurralde-kohesioaren, energia-eraginkortasunaren eta konplexutasun funtzionalaren printzipioekin bat etorritik, lurzorua behar beste hornitzen eta eraginkortasunez okupatzen saiatuz, erabilerak modu funtzional batez uztartuta. Bereziki:

a) Ohiko bizileku diren etxebizitzetan bizitegi-erabilera ahalbidetuko dute, 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 ahalbidetuko eta sustatuko dute; orobat hutsik edo erabili gabe dauden etxebizitzak egokitu, birgaitu eta okupatu daitezen ahalbidetuko eta sustatuko dute.

c) Herritar guztien zerbitzura dauden zuzkidura, azpiegitura eta espazio publikoen kalitatea eta funtzionaltasuna hobetuko dute, eta zerbitzu orokorrak eraginkorrakoak izan daitezen sustatuko dute ekonomiari eta ingurumenari dagokienez.

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

e) Herritar guztiek erabilera pribatu eta publikoko eraikinetara zein azpiegitura, zuzkidura, ekipamendu, garraio eta zerbitzuetarako irispidea izan dezaten bermatuko dute, gutxieneko lege-errekerimenduekin bat.

f) Mugikortasuna arazoizko denbora eta kostuan bermatuko dute, garraio-sistema guztien arteko behar besteko orekan oinarrituta, baina garraio publiko eta kolektiboari lehentasuna emanez eta oinez eta bizikletaz ibiltzea indartuz.

g) Bizitegi-funtzioarekin bateragarri diren erabilera guztiak hiri-sarean txertatuko dituzte, hirien eta bizitegi-nukleoen arteko oreka lortzeko lagungarri izan daitezten; horretarako, erabilera-aniztasuna ahalbidetu behar da, zerbitzuak, zuzkidurak eta ekipamenduak bertako komunitatetik gertu egotea, bai eta gizarte-integrazioa eta kohesioa ere.

h) Atmosfera babes dadin eta material, produktu eta teknologia garbiak erabil daitezten sustatuko dute, 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. Hiri-hondakinen eta kutsadura akustikoaren inpaktu negatiboa ere prebenituko dute eta, kasu guztietan, ahalik eta gehien minimizatuko dute, legez aurreikusitako sistema eta prozedura guztiak aplikatuta.

i) Energia berriztagarriak lehenetsiko dituzte energia fosileko iturrien erabileraren aurrean, eta energia-pobrezari aurre egingo diote energia aurrezte eta baliabideen zein energiaren erabilera eraginkorra sustatuz; ahal bada sorkuntza propioko energia erabilita.

j) Hala badagokio, ikuspegi turistikoa balioetsiko dute, eta erabilera turistikoa arduratsua ahalbidetu eta hobetuko dute.

k) Kultura-balioa edo balio historikoa duen ondare urbanizatu eta eraikiaren balioa nabarmentzen lagunduko dute.

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

Helburu horiek betetzean, lurraldea eta hirigintza antolatzeko botere publiko eskudunek kasu bakoitzean ezarritako lurralde-ereduaren ondoriozko bereizgarrietara egokitu beharko da.

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 oreka izan dadin bermatzearen eta, lurzorua okupatzeko eta eraldatzeko prozesuak bultzatu edo eragotziko dituzte, zer dagokion.

Lurralde-eta hirigintza-antolamenduan bizitegi-erabilerarekin loturik dagoen lurzorua etxebizitza duina eta egokia izateko eskubidearen eraginkortasunari egin behar dio zerbitzu, arlo horretako legerian xedatutakoari jarraituz.

#### 4. artikulua. *Lurralde-antolamendua eta hirigintza-antolamendua.*

1. Lurralde-antolamendua eta hirigintza-antolamendua transakziorik onartzen ez duten funtzio publikoak dira, lurraldearen eta lurzoruaren erabilera interes orokorraren arabera antolatzen eta definitzen dutenak; lurzoruaren xedearen arabera zehazten dituzte haren jabetza-eskubidearen ahalmenak eta eginbeharrak. Zehaztapen horrek ez du kalte-ordaina galdatzeko eskubiderik ematen, salbu eta legeetan espresuki ezarritako kasuetan.

Lurralde- eta hirigintza-antolamendurako ahala arazoiturik baliatu beharko da, zein interes orokor zerbitzatzeko dituen adieraziz.

2. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak honako hauek bermatuko ditu:

a) Administrazio publiko eskudunek zuzentzen eta kontrolatzen dutela hirigintza-prozesua, lurzorua okupatu, urbanizatu, eraikuntzak zein eraikinak egin eta erabiltzeko faseetan, edozein ere direla ekintzen subjektuak, publikoak zein pribatuak.



b) Erkidegoak erakunde publikoen jarduerak sorrarazitako gainbalioetan parte hartzen duela, lege honetan eta aplikagarri diren beste guztietan ezarritakoaren arabera.

c) Herritarren eta hirigintza-prozesuek ukituriko interesak ordezkatzeko dituzten erakundeen informazio-eskubidea errespetatzen dela, bai eta herritarrek hirigintza-antolamenduan eta -kudeaketan parte hartzen dutela ere.

3. Hirigintzaren eta lurzoru-politiken kudeaketa publikoak parte-hartze pribatua sustatuko du.

4. Administrazio Publikoek neurriak ezarriko dituzte kontserbazio-obrak egingo direla ziurtatzeko, eta eraikinak birgaitzeko eta hiria berronertzeko eta berritzeko jarduketak exekutatzeko, obra eta jarduketa horiek beharrezkoak direnean; gainera, hala badagokio, neurri horiek ezartzeko tresnak formulatu eta exekutatuko dituzte, honako egoera hauetan: eraikinetan funtzionaltasuneko, segurtasuneko eta bizigarritasuneko gutxieneko betekizunak 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 ezabatzeak; segurtasuna, osasungarritasuna, bizigarritasuna eta irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzekoak; orobat, eremuan sartuta dauden partikularren ekimenaren ondoriozko neurriak nahiz partikularrek ekimenean partaidetza handia izatearen ondoriozko neurriak, baldin helburu horiek betetzeko badira.

## I. TITULUA

### **Herritarrek konstituzioko eskubide eta eginbeharretan duten berdintasunaren oinarritzko baldintzak**

## I. KAPITULUA

### **Herritarren oinarritzko estatutua**

5. artikulua. *Herritarren eskubideak.*

Herritar guztiek dituzte eskubide hauek:

a) Etxebizitza duin, egoki eta eskuragarri bat izatea bizilekutzat, pertsona guztientzako diseinuaren printzipioaren arabera pentsatua, aplikagarri den legeriak onarturiko gehieneko mugak gainditzen dituen zaratarik edo beste edozein motatako immisio kutsagarririk gabea, ingurumen eta paisaia egoki batean.

b) Zuzkidura publikoak eta erabilera publikorako irekitako ekipamendu kolektiboak erabiltzeko irispidea izatea, diskriminaziorik gabe eta irisgarritasun unibertsalaren baldintzetan, kasuan kasuko jarduera arautzen duen legeriaren arabera.

c) Administrazio publikoek lurralde-antolamenduaz, hirigintza-antolamenduaz eta haien ingurumen-ebaluazioaz duten informaziorako irispidea izatea, bai eta onetsitako xedapenen edo administrazio-egintzen kopia edo ziurtagiria eskuratzea ere, legeria arautzaileak ezarri bezala.

d) Administrazio eskudunarengandik informazioa jasotzea, bere osotasunean, idatziz eta arrazoizko epean, finka jakin baten araubideaz eta hari aplikatu dakizkiokeen hirigintza-baldintzez, legeria arautzaileak ezarri bezala.

e) Lurralde-antolamenduko edo hirigintza-antolamendu eta -exekuzioko eta haien ingurumen-ebaluazioko edozein tresna prestatzeko eta onesteko prozeduretan egiazki parte hartzea, alegazioak, oharrak, proposamenak, erreklamazioak eta kexuak aurkeztuz, eta administrazioetik erantzun arrazoitu bat jasotzea, administrazio horren eta kasuan kasuko prozeduraren araubide juridikoa arautzen duen legeriaren arabera.

f) Akzio publikoa baliatzea lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren zehaztapenak gordearazteko, bai eta zehaztapen horiek jasotzen dituzten tresnen ingurumen-ebaluaziorako prozeduretatik eta haiek exekutatzeko proiektuetatik sorturiko erabakiak ere, legeria arautzaileak ezarri bezala.

6. artikulua. *Herritarren eginbeharrak.*

Herritar guztiek dituzte eginbehar hauek:

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

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; horretarako, ez da baimendu gabeko jarduera edo jardunik egin edo garatuko.

## II. KAPITULUA

### **Hirigintza-jarduerako ekimenaren eta parte-hartzearen oinarrizko estatutua**

7. artikulua. *Hirigintza-eraldaketako jarduketak eta eraikingintza-jarduketak.*

1. Lege honi dagokionez, hirigintza-eraldaketako jarduketatzat hartzen dira:

a) Urbanizazio-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 galdaturiko zerbitzuen sarearekin funtzionalki lotuak.

2) Lurzoru urbanizatuko eremu baten urbanizazioa eraberritzea edo berritzea xede 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 jarduketon 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 berritu beharrik ez badute.

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

a) Eraiki berriak eta lehendik dagoen eraikina ordeztzen dutenak.

b) Eraikinak birgaitzekoak, hau da, lehendik dauden eraikinetan, horien instalazioetan eta espazio komunetan 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 zenbakietan xedatutakoa aplikatuko da, landagune horien gaineko legerian esleitzen zaion izaerari jarraituz eta berariazko berezitasunak aintzat hartuta.

4. Lege honetan xedaturikoari ez besteri dagokionez, urbanizazio-jarduketak une honetan emango dira hasitzat: lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak urbanizatzeko lanak legitimatzeko eskatzen dituen antolamendu- eta exekutatzeko tresna guztiak onetsiak 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 horiek iraungitakoan, lurzorua jarduketaren hasieran zuen izaerara bihurtzen da, lege honi dagokionez.

Hara noiz amaituko diren urbanizazio-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.

8. artikulua. *Ekimen publikoa eta pribatua hirigintza-eraldaketako jarduketetan eta eraikingintza-jarduketetan.*

1. Hirigintza-eraldaketako jarduketan eta eraikingintza-jarduketan antolamendua proposatzeko ekimena Administrazio Publikoari, horiei atxikitako eta horien mendeko erakunde publikoari eta, aplikatu beharreko legean xedatutako baldintzetan, jabeen dagokie.

Baldin eta hiri-ingurunearen gaineko jarduketak badira, jarduketak antolatzeko ekimena haiek izan ahal izango dute: jabeen erkidegoek eta erkidegoen elkarteek, eta horiez gain, horretarako eraturako etxebizitza-kooperatibek, eraikuntza, eraikin eta hiri-finken jabeek; eskubide errealean edo aprobetxamendu-eskubideen titularrek; eta aurreko subjektuetako baten izenean jarduten duten enpresek, erakundeek edo sozietateek. Horiek guztiak jabetzat hartuko dira aipatutako ekimena gauzatzearren ondorioetarako.

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

9. artikulua. *Parte-hartze publikoa eta pribatua hirigintza-eraldaketako jarduketetan eta eraikingintza-jarduketetan.*

1. Administrazio publikoek jarduketak exekutatzeko jardura garatzearen, araubide juridikoaren legerian, administrazio publikoen kontratazio-legerian, toki-araubidearen legerian eta lurraldea eta hirigintza antolatzeko legerian onartutako kudeaketa modu guztiak (zuzenak eta zeharkakoak) baliatu ahal izango dituzte.

2. Kapitulu honetan aipatutako jarduketak ekimen publikoko prozeduren bidez exekutatu diren kasuetan, lurren jabeek eta jabe ez diren partikularrek ere parte hartu ahal izango dute, aplikatu beharreko legerian xedatutako baldintzetan. Leheria horretan, enpresa librea baliatzeko aukera gardentasunaren, publikotasunaren eta konkurrentziaren printzipioari atxikiko zaiola bermatuko da.

3. Hiri-inguruneko ekimen publikoko jarduketetan, Administrazioak erabakiko du obrak zuzenean exekutatu dituen edo lehiaketa publikoaren deialdi baten bitartez esleitu egingo dituen; azken kasu horretan, oinarrietan zehaztu behar dira esleipenerako aplikatuko diren irizpideak eta nahitaezko ordezkien xede den higiezinaren jabeen jabetza horizontalaren araubidean esleitu zaien eraikitako sabaiaren gutxienezko ehunekoa. Lehiaketa horietan, jarduketaren kudeaketa bere gain hartzeko interesa duen pertsona fisiko edo juridiko orok eskaintzak aurkez ditzake, bai eta dagozkion eremuan sartzen diren jabeek ere. Horretarako, administrazio-elkarte bat eratu beharko dute alde zuzenetik, eta elkarte hori lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legerian Kontserbaziorako Hirigintza Erakundeari 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 exekutatzeko finkatutako epea betetzen ez denean; horretarako, pizgarriak ezarri behar dira, inbertsioa erakarri eta bermeak eskaini edo haiekin lankidetzan jarduteko aukerak eskaini behar dira. Horietaz gain, kolektibitatearentzat, oro har, onura handienak eragin eta infraetxe-egoerak ezabatzeko obrak proposatzen dituztenak ere aintzat hartuko dira, kontserbatzeko lege-betebeharra betetzen dutenak, irisgarritasun unibertsala bermatzen dutenak edo energia-efizientzia hobetzen dutenak.

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

4. Hiri-ingurunearen gaineko jarduketak exekutatzean, administrazio publiko eskudunek eta horiei atxikitako edo horien mendeko erakunde publikoek ez ezik, hauek ere hartu ahal izango dute parte:

- a) Jabe-erkidegoek eta jabe-erkidegoen elkarteek.
- b) Etxebizitza-kooperatibek.
- c) Eraikuntzen, eraikinen eta hiri-finken jabeek eta eskubide errealen edo aprobetxamenduaren titularrek.
- d) Eragiketa horietan edozein titulupean esku hartzen duten enpresek, erakundeek edo sozietateek.
- e) Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legerian edo, halakorik ezean, hurrengo artikuluan xedatutakoaren bidez eratzen diren administrazio-elkarteek.

5. Aurreko zenbakian aipatutako subjektu guztiek, nor bere izaeraren arabera, hau egin ahal izango dute:

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

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

c) Obren kudeaketa euren gain hartu ahal izango dute, euren 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 dira.

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

f) Jabetza horizontalaren araubidea aldatzen duten eskritura publikoak egin ahal izango dituzte, elementu komunei eta 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 ahal izango dira, jabetza horizontalaren araubidearen arabera eratuta badaude, eta, betiere, ezinbestekoak badira Administrazioak planetan, eremu-mugatzeetan eta exekuzio-aginduetan aurreikusi dituen zerbitzu komunak instalatzeko ez egoteagatik teknikoki edo ekonomikoki bideragarria den beste konponbiderik; nolahi ere den, bermatuta geratu behar da eraikinetako lokal, etxebizitza eta espazio komunitararako eskatzen diren estandarrak eta gutxieneko azalera errespetatuko direla.

h) Kredituak eskatu ahal izango dituzte lege honen bidez araututako jarduketa eta kontserbazio-obretarako finantzaketa lortzeko.

6. Hiri-ingurunearen gaineko jarduketan exekuzioan parte hartzeko, ahal dela, kargak eta onurak ekitatez banatzeko araubideari jarraitu behar zaio.

7. Hala jabeek, dagokion eremuan, hirigintza-eraldaketarako edo eraikingintza-jarduketarako 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 organismo publikoek; orobat, dena delako tresna hori Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen arabera idazteko behar adina finka partikular okupatzeko eskubidea izango dute.

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

#### 10. artikulua. *Administrazio-elkarteak.*

1. Aurreko artikulua 4. zenbakiko e) letran 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 partaidetza-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 desegin egingo dira, eta, horretarako, hirigintza-administrazio jarduleak erabakia hartu beharko du, beti. Dena den, erakundea ez da desegin behar bat bete gabe duen bitartean.

### III. KAPITULUA

#### Lurzoruaren jabetzaren estatutu juridikoa

#### 11. artikulua. *Lurzoruaren jabetza-eskubidearen hirigintza-araubidea.*

1. Lurzoruaren jabetzaren hirigintza-araubidea estatutarioa da eta hura xede jakin batzuei loturik egotearen ondorio, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ezarri bezala.

2. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduak egiten duen eraikigarritasun-aurreikuspenak, berez, ez du eraikigarritasuna sartzeko lurzorua jabetza-eskubidearen edukian. Eraikigarritasuna ez da ondare bihurtzen benetan eraikitakoan baino, eta eginbeharrak betetzearen eta dagokion araubidearen kargak kentzearen baldintzapean dago kasu guztietan, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ezarri bezala.

3. Eraikitze-egintza orok hartarako nahitaezkoa den administrazioaren adoste-, oneste- edo baimentze-egintza beharko du, lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren araudiaren arabera. Hura ukatzea arrazoiturik egin beharko da. Ezingo dira ezin kasutan administrazio-isiltasunez lortuzat jo lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren kontrakoak diren ahalmen zein eskubideak.

4. Aurreko zenbakian ezarritakoa gorabehera, honako hauek baimentzen dituzten egintzak esanbidez adierazi behar dira eta administrazioaren isiltasuna negatiboa izango da:

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 eraikitzeko, ezartzeko eta eraikingintzako obrak.

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

d) Zuhaitz-masak edo zuhaixka-formako landareak moztea hirigintza-erlaketako prozesuetan txertatutako lurretan; jabari publikoa babesteari buruzko araudiaren ondorioz moztu behar direnean, ordea, bai.

5. Baldin lurralde- eta hirigintza-antolamenduko legerian eraikinen lehen okupazioa edo erabilera aurretiazko komunikazio edo erantzukizunpeko adierazpen baten araubidearen 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 hartzen ez baditu, onustez ari diren hirugarrenei eragin dakizkiekeen kalteen erantzule izango da, neurri horiek ez hartzeagatik. Administrazioak aurretiazko komunikazioa edo erantzukizunpeko adierazpena aurkeztera behartuta zegoen subjektuari jasanarazi ahal izango dio kalte horien zenbatekoa.

Jabetza 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-legezatasuna berrezartzeko neurriak.

12. artikulua. *Lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukia: ahalmenak.*

1. Lurzoruaren jabetza-eskubideak lurzoru hori erabiltzeko, gozatzeko eta ustiatzeko ahalmenak hartzen ditu barnean, une bakoitzean duen egoera, sailkapen, ezaugarri objektibo eta xedearen arabera, ondasunaren ezaugarri eta egoeragatik aplikagarri den lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriarekin bat etorritik.

Orobat hartzen du barnean xedatzeko ahalmena, baldin eta ahalmen hori baliatzeak hausten ez badu 26. artikuluan ezarritako finka eta partzelen eraketaren eta haien arteko erlazioaren araubidea.

2. Jabearen ahalmenen barruan sartzen dira hegala eta lurpea, hirigintza-antolamenduko tresnek zehazten duten punturaino, hain zuzen, aplikagarri diren legeen arabera eta jabari publikoa babesteak eskatzen dituen mugapen eta zortasunekin.

13. artikulua. *Landa-lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukia: ahalmenak.*

1. 21.2.a) artikuluan aipatzen den landa-lurzuruan, jabetza-eskubidearen ahalmenetan biltzen dira lurrak, dagokien izaeraren arabera, erabiltzeko, gozatzeko eta erabilgarri izateko ahalmena, eta, legeek eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduak ezartzen dituzten muga barruan, nekazaritza, abeltzaintza, basogintza, ehiza edo baliabide naturalen arrazoizko erabilerari loturiko beste edozein erabilera eman beharko zaie.

Ingurumen-balioak, balio kulturalak, historikoak, arkeologikoak, zientifikoak eta paisaiaren aldetikoak dituzten eta aplikagarri den legeriak babesten dituen lurrak erabiltzean balio horiek babestu beharko dira beti, eta legeriak lurren egoera naturala aldatzeko berariaz baimentzen dituen egintzak baino ez dira sartuko horren barruan.

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

2. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnek landa-lurzorua lurzoru urbanizatu izatera pasatzea aurreikusten edo baimentzen duten kasuetan, jabetza-eskubidearen ahalmenetan hauek sartzen dira:

a) Administrazio eskudunei kontsulta egiteko duten 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 gehieneko epea —inoiz ez hiru hilabete baino gehiagokoa, salbu eta lege-mailako arau batek epe luzeagoa ezartzen badu—, baita hartatik eratorritik diren ondorioak ere. Edozein kasutan, erantzunean emandako irizpideak eta aurreikuspenak aldatzeak —erantzun horrek efektuak izateko epearen barruan— eskubidea eman dezake alferrikakoak gertatu diren beharrezko proiektuak prestatzen egindako gastuen kalte-ordaina jasotzeko, administrazio publikoen ondare-erantzukizunaren araubide orokorraren arabera.

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

c) Urbanizazio berriko jarduketak exekutatzen parte hartzeko eskubidea, jarduketek ukitzen dituzten jabe guztien artean onurak eta kargak ekitatez banatuz, 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 ezin izango da hilabete baino gutxiagokoa izan, eta ezingo da kontatu jabeak jarduketaren kargen norainokoa zein den eta horiek jarduketek ukiturikoen artean banatzeko irizpideak zein diren jakin dezakeen unea baino lehenagotik.

d) Lurralde-eta hirigintza- edo sektore-legeriak espresuki debekatzen ez dituelako baimentzen diren behin-behineko erabilerak eta obrak egiteko eskubidea, hirigintza-antolamenduarekin bateragarriak izango direnak. 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 baldintzetan emanak, Jabetza Erregistroan hipoteka-legeriaren arabera jasota egonez gero izango dira eraginkorrak.

Zenbaki honetan adierazitako lursailen nahiz haietan eraikitzen diren behin-behineko eraikuntzen errentamendua eta azalera-eskubidea landa- eta hiri-errentamenduen araubide berezitik kanpo geratuko dira, eta, edozein kasutan, urbanizatzeko proiektuak exekutatze haiek eraistea edo hustea erabakitzen duen hirigintza-administrazioaren aginduekin amaituko dira automatikoki. Kasu horietan ez da ordezko bizitokia emateko edo lehengo bizitokira itzultzeko eskubiderik izango.

e) Lurrak 1. zenbakian aurreikusitakoari jarraituz erabiltzeko, gozatzeko eta xedatzeko eskubidea, betiere bateragarriak badira, alde batetik, ahalmen horiek baliatzea, eta, bestetik, lurzoru urbanizatu bihurtzea dela-eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnan aurreikusitakoa.

3. Aurreko zenbakietan xedatutakoa gorabehera, gune natural babestuen edo Natura 2000 Sarean sartzen diren guneen zedarriztapenak haien guztizko azalera gutxituz edo haietatik lurrak 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 eman beharko da aldaketaren jendaurreko informazioaren izapidea.

14. artikulua. *Lurzoru urbanizatuaren jabetza-eskubidearen edukia: ahalmenak.*

Lurzoru urbanizatuaren jabetza-eskubidearen ahalmenetan sartzen dira honako hauek, aurreko artikulua 2. zenbakiko a), b) eta d) letretan xedatutakoez gain:

a) Lurren urbanizazioa osatzea, eraikitzeo ezarritako eskakizun eta baldintzak bete ditzaten. Eskubide hori banaka baliatu ahal izango da edo, lurra 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 jarduketak egitea.

c) Urbanizazioa eraberritu edo berritzeko jarduketak, edo hornitzekoak exekutatzeko parte hartzea etekin eta kargen banaketa bidezkoaren araubideari jarraituz, hala badagokio, edo bestela, jarduketaren exekuzioak 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.

d) Hiri-ingurunearen gainean edozein jarduketa egiteko egokia den administrazio-adostasuna edo -baimena lortzean, hala badagokio, jabetza horizontaleko araubideko elementu pribatiboak edo higiezin-komplexu pribatua eratzen duten finen lege-zehaztapen bidezko zuzeneko eta berehalako afektazio erreala zehaztuko da, jabea edozein izanik ere, obrak ordaintzeko betebeharra betetzeari dagokionez. Jabetza Erregistroan orri-bazterreko ohar bidez adierazi behar da afektazio erreala, berme erreala dela esanbidez jasota eta hirigintza-eraldaketako jarduketetan hirigintza-kuoten ordainketarako afektazio errearen kasuan ezarritako lehentasun-araubide berari jarraituz.

15. artikulua. *Lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukia: eginbeharrak eta kargak.*

1. Lurren, instalazioen, eraikuntzen eta eraikinen jabetza-eskubideak, haien egoera edozein izanik ere, oro har honako eginbehar hauek hartzen ditu barne:

a) Lurralde- eta hirigintza-antolamenduarekin bateragarri diren erabileretara bideratzea.

b) Segurtasun, osasungarritasun, irisgarritasun unibertsal eta apaintasuneko legezko baldintzetan eta legeek erabileraren horien euskarri izateko eskatzen dituzten gainerakoetan edukitzea.

c) Administrazioak turismo- edo kultura-arrazoiz edo hiri-ingurunearen kalitatea edo jasangarritasuna hobetzeko agintzen dituen lan gehigarriak egitea, kontserbatzeko legezko betebeharra iristen den punturaino. Azken kasu horretan, Eraikingintzaren Kode Teknikoan ezarritako oinarriko eskakizunetako batzuetara edo guztietara egokitzea izan ahalko dira lan horiek, eta Administrazioak ezarri beharko du bakoitzean lortu beharreko kalitate-maila, arazoituta betiere.

2. Kontserbatzeko legezko eginbeharra da jabeen kontura gauzatu beharreko lanen muga. Muga hori gaindituz gero, muga hori gainditzen duten eta interes orokorreko hobekuntzak lortzeko diren obrak agintzen dituen administrazioaren funtsen kontura izango dira.

3. Eraikinak kontserbatzeko legezko eginbeharra betez jabeen kontura egin beharreko obraren muga oin berriko higiezin bat (jatorrizkoaren baliokidea) eraikitzearen egungo balioaren erdian finkatu da, eraikuntza-ezaugarriei eta azalera erabilgarriari dagokionez, betiere higiezinaren okupazioa baimentzeko bete beharreko baldintzak beteta edo, hala badagokio, berez dagokion erabilerara bideratzeko moduan utzita.

4. Administrazio eskudunak noiznahi ezar dezake kontserbatzeko lege-eginbeharra betetzeko obrak egin beharra, aplikatu beharreko Estatuko eta autonomia-erkidegoko legerian xedatutakoari jarraituz. Dagokion exekutatzeko administrazio-agindua onartzeko egintza irmoak berekin ekarriko du, legeak hala ezarrita, kontserbatzeko legezko



eginbearra betetzeari atxikitzea higiezina, zuzenean eta berehala. Jabetza Erregistroan orri bazterreko ohar bidez adierazi behar da afektazio erreal, berme erreal dela esanbidez jasota eta hirigintza-eraldaketako jarduketetan urbanizazio-kargen ordainketarako afektazio errearen kasuan ezarritako lehentasun-araubide berari jarraituz.

Aplikatu beharreko araudian xedatutakoaren arabera, agindutako obrak ez badira exekutatu, justifikaziorik gabe, horretarako finkatutako epean, administrazio publiko eskudunak modu subsidiarioan gauzatuko ditu; hala bada, higiezinaren edo higiezinaren titularrak edo titularrak ordeztuko du edo ditu, eta haien kontura eraikitzeke edo eraberritzeko ahalmena bere gain hartuko du, edota administrazio horrek aukeratuko du zein administrazio-erreakzioko formula aplikatu. Kasu horietan, kontserbatzeko legezko eginberraren 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, lurzoruaren jabetzaren araubidearen eginberrak ez direla bete deklaratu 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.

16. artikulua. *Landa-lurzoruaren edo eraikinik gabekoaren jabetza-eskubidearen edukia: eginberrak eta kargak.*

1. Lege honi dagokionez landa-lurzorua den edo eraikinik gabe dagoen lurzoruan, hura mantentzeko eginberrak berekin dakar lurrak eta horien landaretza kondizioetan edukitzeko beharrezkoak diren obrak ordaintzea eta exekutatzeta, ez dadin higadura-, sute- eta uholde-arriskurik izan; hirugarrenei edo interes orokorrari kalte edo galerarik ez eragitea, ingurumenari dagozkionak barne; segurtasun zein osasun publikoa bermatzea; lurzoru, ur nahiz airearen kutsadurari eta beste ondasun batzuetako isurketa kutsagarriei aurre hartzea eta, halakorik gertatuz gero, ondasunok beren onera ekartzea, beren legeria espezifikoarekin bat; eta lurzoruak dituen erabileretatik eta hartan egiten diren jardueretatik eratorritako zerbitzuen ezarpenari eta funtzionamenduari eustea. Eginbear hori betetzeak ez du salbuetsiko aplikagarri den legeriak ezartzen dituen beste babes-arau gehigarrietatik.

2. Landa-lurzorua ez dagoenean urbanizazio-jarduketaren araubideari atxikita, jabeak, lehenengo zenbakian aurreikusitakoaz gain, honako eginbear hauek izango ditu: lurzoruaren ustiapen nagusiari loturik ez dauden erabilera pribatuak legitimatzeko ezartzen diren ondare-prestazioak (lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren legerian ezartzen direnak) betetzea; eta instalazio eta eraikuntza baimengarriak zerbitzu-sare orokorrekin lotzeko azpiegiturak ordaintzea eta, hala badagokio, egitea, eta administrazio eskudunari entregatzea jabari publikoan sar daitezten haren parte izan behar dutenean.

Lurzoru honetan hirigintza-partzelazioak debekatuta daude eta ezin izango da inolako zatiketarik edo banaketarik egin nekazaritzaren nahiz basogintzaren eremuko edo antzeko legerian xedatutakoari aurka eginez.

3. Landa-lurzorua hirigintza-eraldaketako jarduketa baten araubideari atxikita dagoenean, jabeak karga erreal moduan hartu beharko du bere gain jarduketa sustatzearen legezko eginbearretan parte hartzea, etekinak eta kargak ekitatez banatzeko erregimenarekin bat, eta obrak egiteko beharrezkoak diren ondasunak okupatzeko baimena ere eman behar dio, hala badagokio, jarduketa exekutatzeko arduradunari, lurralde- eta hirigintza-antolamenduko legeriaren arabera.

17. artikulua. *Lurzoru urbanizatuaren jabetza-eskubidearen edukia: eginberrak eta kargak.*

1. Lurzoru urbanizatuan, erabilera eginberrak harekin dakar lurren urbanizazioa eraikitzeke ezarritako betekizun eta baldintzekin osatzeko eginbearra eta aplikatu beharreko araudian ezarritako epeen barruan eraikitzeke eginbearra, betiere horrela xedatzen badu hirigintza-antolamenduak eta antolamendu horrek ezarritako baldintzen arabera.

2. Administrazioak hiri-ingurunearen gaineko jarduketak egin behar direla ezartzen duenean, jabeak horien exekuzioan parte hartu beharko du etekinak eta kargak 14.1.c) artikuluan xedatutakoaren arabera banatuta.

3. Zehazki, eraikinei dagokienez, kontserbatzeko legezko eginbeharrak, 15. artikuluan xedatutakoaren arabera galdagarri diren eginbehar orokorrez gain, hau lortzeko beharrezko diren lanak egitea ere hartzen du barne, besteak beste:

a) Eraikuntzaren Antolamenduaren azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 3.1 artikuluan ezarritako eraikuntzaren oinarriko betekizunak, oro har, betetzea.

b) Instalazioak dagoen eraikuntzarako uneoro berariaz eskatu beharreko legezko arauetara egokitu eta eguneratzea.

4. Kontserbatzeko legezko eginbearra —jabeen kontura egin beharreko obren muga izango baita, Administrazioak arrazoi turistiko zein kulturalengatik obrak egiteko agintzen duenean edo hiri-ingurunearen kalitatea eta jasangarritasuna hobetzeko— oin berriko higiezin bat (jatorrizkoaren baliokidea) eraikitzearen egungo balioaren erdian finkatu da, eraikuntza-ezaugarriei eta azalera erabilgarriari dagokienez, betiere higiezinaren okupazioa baimentzeko bete beharreko baldintzak beteta edo, hala badagokio, berez dagokion erabilerara bideratzeko moduan utzita. Aipatutako muga gaindituz gero, interes orokorreko hobekuntzak lortzeko gainditzen duten lanak horiek egitea ezarri duen administrazioaren kontura izango dira.

5. Hiri-ingurunearen gaineko jarduketak egitearen betebeharra lurraldea eta hirigintza antolatzeko legerian betebehara hori esleitzen zaien subjektuei dagokie, bai eta honako hauei ere:

a) Jabeai eta jabeek emandako erabileraren eskubideen titularrei, okupazioa legitimatzen duen kontratu edo negozio juridikoan adostutako proportzioan. Kontratu edo negozio juridikorik izan ezean, edo kontratuan proportzio horri buruzko klausularik agertzen ez delarik, jabeen edo eskubideen titularren betebehara izango da, obrak etxebizitzaren edo etxebizitzako instalazioen eta zerbitzuen eguneroko erabileraren ondoriozko konponketa txikitat har daitezkeen edo ez kontuan hartuta. Kontratu-harremana arautzen duen araudiaren arabera erabakiko da kontu hori eta, hala badagokio, ondasunarekin eta erabileraren pribatiboko elementu erantsiekin loturik Jabetza Erregistroan agertzen diren proportzioetan.

b) Jabeen erkidegoei eta, hala badagokio, jabeen erkidegoen elkarteei, bai eta etxebizitza-kooperatibei ere, eraikuntzaren, eraikinaren edo jabetza horizontalaren araubideko higiezin-komplexuaren elementu komunei eta jabeekidetzeari dagokienez; hala ere, finken edo erabileraren pribatiboko elementu bereizien jabeek ekarpena ere egin beharko dute horien gastuetarako, erkidegoaren eta erkidego-elkartearen edo kooperatibaren estatutuetan bildutako baldintzetan.

c) Administrazio Publikoari, urbanizazioaren berezko elementuak eraginpean hartzen dituztenean eta jabeek ez dutenean legezko betebeharrak horien kostua euren gain hartzeko, edo Administrazio Publikoek eragiketaren zati bat funts publikoen bidez finantzatzen dutenean, betearazpen subsidiarioaren kasuetan, behartuen kontura.

#### IV. KAPITULUA

##### Hirigintza-jarduketaren sustapenaren oinarriko estatutua

18. artikulua. *Hirigintza-eraldaketako jarduketaren sustapenari eta eraikingintza-jarduketei dagozkien eginbeharrak.*

1. 7.1.a) artikuluan aipatzen diren urbanizazio-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 ere.

Lurzoru horien kasuan, erabilera nagusia bizitegitarako duten urbanizazio-jarduketaren barruan sartu behar direnean, antolamendu-tresnan babes-araubideren baten eraginpeko etxebizitzaren (soilik alokairura bideratuta daudenak) zuzkidura publikoari atxikita daudenak ere sartzen dira, dela aplikatu beharreko legerian horrela ezartzen denean, dela tresnaren memoriaren ondorioz txandakako etxebizitza mota hori izateko premia ondorioztatzen denean, betiere etxebizitza eskuratzeko zailtasun bereziak dituzten kolektiboen aldi baterako premiak betetzeko badira.

b) Administrazio eskudunari entregatzea, lurzoru-ondare publikorako, jarduketaren edota jarduketa sartzen den goragoko erreferentzia-eremuaren batez besteko eraikigarritasun haztatuaren ehunekoari dagokion lurzorua, urbanizazio-kargarik gabea; ehuneko hori lurralde- eta hirigintza-antolamendua arautzen duen legeriak finkatzen duena izango da.

Oro har, aurreko lerrokadan aipatzen den ehuneko ezin izango da 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; alegia, baldin eta ondoriozko partzelen balioa askoz txikiagoa edo handiagoa bada, hurrenez hurren, kategoria bereko beste lurzoruen batez bestekoa baino.

Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ezarri ahal izango du zein kasu eta baldintzatan bete daitekeen lurzorua emateko eginbeharra beste modu batera, salbu eta babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzetarako den lurzoruaren bidez bete badaiteke, 20. artikulua 1. zenbakiko b) letran aipatzen den erreserbari jarraituz.

c) Dagokion jarduketan aurreikusitako urbanizazio-lan guztiak ordaintzea eta, hala badagokio, egitea, 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 akordiorik izan ezean, administrazio horrek dagokiona erabakiko du.

Aurreko lerrokadan 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, mugikortasun iraunkorrerako beharrezko diren garraio publikoko azpiegiturak ere.

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

e) Legezko okupatzaileei beste bizileku bat emango zaiela bermatzea, baldin eta jarduketaren eremu barruan dauden higiezinetatik irtenarazi behar badira eta higiezinok haien ohiko bizilekuak badira, bai eta itzulera bermatzea ere hartarako eskubidea dutenean, indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan, hurrengo artikuluan xedatutakoa baztertu gabe.

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. 7.1 b) artikuluan aipatzen diren zuzkidura-jarduketaren kasuan, aurreko eginbeharrak bete egin beharko dira honako salbuespen hauekin:

a) Administrazio eskudunari urbanizazio-kargetatik libre dagoen lurzorua emateko betebeharra, jarduketaren haztatutako batez besteko eraikigarritasun-ehunekoari edo jarduketa hori biltzen duen goragoko erreferentzia-eremuari dagokiona, eta lurralde- eta hirigintza-antolamendua arautzen duen legerian finkatzen dena, hala badagokio,

antolamendu-tresnaren aldaketaren ondorioz haztatutako batez besteko eraikigarritasun-hazkunderari soilik erreparatuta zehaztuko da. Eginbehar hori betetzeko, lurzorua eman ordeztu duen balioa emateko aukera izango da, jarduketan bertan aurreikusita egon daitekeen finantzaketa publikoaren zatia ordaintzeko edo, bestela, lurzoruaren ondare publikoan txerta daiteke, birgaitzeko edo hiria berroneratzeko eta berritzeko jarduketetara bideratzeko, lehentasunez.

b) Administrazio eskudunari zuzkidura publikoetarako lurzorua haren proportzioa birdoitzearekin lotuta emateko eginbeharra, dagokion eremuan gauzatzea fisikoki ezinezkoa bada, horren ordeztu irabazi asmorik gabeko azalera eraikia edo eraikigarritasuna eman ahal izango da haren barruan kokaturiko higiezin-komplexu batean, 26.4 artikuluan aurreikusi moduan, edota eginbeharra betetzeko bestelako erak erabiliz, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak hala xedatzen duen kasu eta baldintzetan.

3. Eraikingintza-jarduketei dagokienez, horien izaera eta helmena kontuan izanik, artikuluko honetako 1. zenbakiko e) eta f) letretan aipatzen diren eginbeharrak betetzea eskatu ahal izango da, bai eta lurretako urbanizazioa burutzeko eginbeharra ere, eraikitzeke ezarri diren betekizun eta baldintzen arabera.

4. Aurreko zenbakietan 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 dagokien eginbeharrak betetzetik salbuestu daitezke jarduketa 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 ordeztzeko 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 zenbakietako eginbeharrak betetzeari loturik daude, berme erreal gisa. Eginbehar horiek administrazio eskudunak urbanizazio-obren edota birgaitzeko eta berroneratzeko edo berritzeko obren harrera egiten duenean jotzen dira betetzat, edota, halakorik ezean, harrera egiteko epea amaitutakoan, obren zuzendaritza teknikoak emandako ziurtagiriarekin batera egindako harrera-eskabidearen unetik kontatzen hasita, jarduketaren behin betiko kontuen likidaziotik erator daitezkeen betebeharrak alde batera utzi gabe.

19. artikulua. *Ordezko bizitokia izateko eta lehengo bizitokira itzultzeko eskubideak.*

1. Hiri-ingurunearen gaineko jarduketak exekutatzeko higiezin legezko okupatzaileak beren ohiko bizilekuetatik aterarazi behar badira, artikuluko honetan eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legerian ezarritakoari jarraituz, beste bizileku bat izateko eskubidea bermatu beharko diete hauek:

a) Administrazio desjabetzaileak edo, hala badagokio, desjabetzearen onuradunak, desjabetzea egiten denean. Horretarako, beste etxebizitza batzuk jarri beharko dituzte haien eskura, hain zuzen, babes publikoaren araubide baten pean dauden etxebizitzetarako indarrean diren salmenta edo alokairu baldintzak beteko dituztenak eta haien beharretarako egokia den azalera izango dutenak, babes-legeriak ezarritako mugen barruan. Ordezko etxebizitza 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 ordeztzeko bizitokia eman dakion.

b) Jarduketaren sustatzaileak, baterako kudeaketa-eremuen bitartez jarduten denean, desjabetzekoak ez diren prozeduren bidez. Kasu horietan, sustatzaileak ordeztzeko bizitokia bermatu beharko du, aplikatu beharreko legeriaren arabera.

2. Jardun isolatua denean eta desjabetzerik aplikatu behar ez denean, birgaitzeko edo eraisteko obren ondorioz errentan hartutako etxebizitzak erabili ezin dituzten errentarien kasuan, behin-behineko alojamendua izateko eskubidea izango dute, bai eta ahal denean berriz itzultzeko eskubidea ere; bi eskubide horiek eraikin berriaren jabearen aurrean baliatu ahal izango dira, eta kontratua amaitzeko falta den denbora guztirako.

Itzultzeko eskubidea baliatzearen, 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, bestela, ez du aurrekoa baino txikiagoa izan behar, azalera hori baino txikiagoa baldin bazen; aurrekoaren antzeko ezaugarriak izan beharko ditu eta eraitsi edo birgaitu den eraikinaren orube berean edo ingurunean kokatuta egon beharko du.

3. Beste bizileku bat izateko eskubidea pertsonala eta besterenezina da, nahitaezko jaraunsleen edo bizirik dagoen ezkontideen kasuan izan ezik; hala ere, ordezkio bizitokiaren xede den etxebizitzan titularrarekin batera bizi direla egiaztatzen badute, ohiko bizilekutzat hartuta.

4. Ordezko bizitokia emateko prozedura guztietan prozedurazko honako arau komun hauek, gutxienez, beteko dira:

a) Administrazio jarduleak 1. zenbakian aipatzen diren legezko okupatzaileak identifikatuko ditu zuzenbidean onartutako edozein baliabide baliatuta, eta higiezina dagokion jarduketan sartzen dela jakinaraziko die; entzunaldiko izapidea ere eman beharko die eta, jendaurrean jartzeko epe bat baldin badago, epe horrekin bat etorriko da.

b) Entzunaldiaren edo jendaurrean jartzeko izapidean, interesdunek ordezkio bizitokia izateko eskubidearen titular izateko bete beharreko lege-eskakizunak betetzen dituztela egiaztatu beharko dute eta, horretaz gain, eskubide horren errekonozimendua eska dezakete, edo eskubide hori baliatzeari uko egin diezaiokete. Erantzunik ez izateak ez du esan nahi Administrazioak ezin izango duenik prozedurarekin aurrera jarraitu.

c) Aurreko letran aurreikusitako izapidea amaitutakoan, Administrazioak ordezkio bizitokia izateko eskubidea duten pertsonen behin betiko zerrenda onartuko du (lehendik onartua ez bazuen) eta eraginpekoei jakinaraziko die.

d) Aurreko lerroketan xedatutakoa gorabehera, beste pertsona batzuei ordezkio bizitokia emateko eskubidea aitortu ahal izango da, baldin eta, dagokion unearen ostean, eskubide hori edukitzeko legezko baldintzak betetzen dituztela egiaztatzen badute.

5. Ordezko bizitokia izateko eskubidea baliatzeko, jardunean sartutako etxebizitza bakoitzeko etxebizitza bat eskaini behar da, jardun-eremu berean edo, ezinezkoa baldin bada, ahalik eta gertuen. Materialki ezinezkoa baldin bada beste etxebizitza bat eskaintzea, ordezkio bizitokia izateko eskubidearen titularrek horren baliokide ekonomikoa jasotzeko eskubidea izango dute.

Ordezko etxebizitzak ordezkio bizitokia izateko eskubidearen titularrak dituen premien araberrako azalera izango du eta, titularra desgaitasuna duen pertsona baldin bada, etxebizitza irisgarria izango da edo, bestela, desgaitasunaren ondoriozko premietara egokituta egongo da.

Ordezko bizitokia izateko eskubideari dagokionez, etxebizitza babestuari buruzko eta aplikatu beharreko legerian xedatutako mugak errespetatu beharko ditu.

6. Ordezko bizitokia izateko eskubidea onartzeak ez du loturarik dagokion kalte-ordaina jasotzeko eskubidearekin, lehenagoko eskubideak amaitzen direnean, 1. zenbakiko a) letran xedatutakoaren salbuespenarekin.

## II. TITULUA

### Lurzoruaren araubidearen oinarriak, prozedurazko arau erkideak eta arau zibilak

#### I. KAPITULUA

##### Lurzoruaren araubidearen oinarriak

20. artikulua. *Lurzorua erabiltzeko oinarrizko irizpideak.*

1. Atariko tituluan eta I. tituluan, hurrenez hurren, adierazitako printzipioak eta eskubide eta eginbeharrak gauzatzeko, administrazio publikoek, eta bereziki lurralde- eta hirigintza-antolamenduan eskudun direnek, hauek egin beharko dituzte:

a) Lurralde- eta hirigintza-antolamenduan xede bat esleitzea, landa-lurzoru izatetik lurzoru urbanizatu izatera pasatzen duena edo pasatzea ahalbidetzen duena, urbanizazioaren bidez, hala egitea justifikatzen duten premiak asetzeko behar den lurzoruari; lurzoru horrekiko espekulazioa galaraztea eta gainerako landa-lurzorua urbanizatetik babestea.

b) Lurzoru egokia eta nahikoa xedatzea ekoizpen-erabileretarako eta bizitegi-erabileretarako, betiere parte proportzionatu bat babes publikoko araubide baten mendeko etxebizitzetarako erreserbatuz; araubide horrek, gutxienez, gehieneko prezioa ezartzea ahalbidetu beharko du salmentan, alokairuan edo etxebizitza eskuratzeko beste edozein modutan, hala nola azalera-eskubidean edo administrazio-emakidan.

Erreserba hori lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak zehaztuko du, edo, harekin bat etorritik, antolamendu-tresnek, eta haren kokapena gizarte-kohesioaren printzipioa gordez banatuko dela bermatu behar du; gutxienez, urbanizazio berriko jarduketetan jaso beharreko landa-lurzoruan hirigintza-antolamenduak aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasunaren ehuneko 30a egiteko behar diren lurrak hartuko ditu barne, bai eta urbanizazioa eraberritu edo berritzeko jarduketak egin beharreko lurzoru urbanizatuko ehuneko 10a egiteko behar direnak ere.

Hala ere, legeria horrek erreserba txikiagoa finkatu edo ahalbidetu ahal izango du, salbuespenez, udalerrri edo jarduketa jakin batzuetarako edo horretatik salbuetsi 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.

c) Lurzoruaren erabileren antolamendua egiten dutenean, honako printzipio hauei erantzutea: irisgarritasun unibertsala, emakume eta gizonen arteko tratu- eta aukeraberdintasuna, mugikortasuna, efizientzia energetikoa, ur-hornikuntzaren bermea, arrisku naturalen eta ezbehar larrien prebentzioa, kutsaduraren aurkako prebentzioa eta babesa eta osasun zein ingurumenarentzat izan ditzakeen ondorioak mugatzea.

2. Instalazio, eraikuntza eta eraikinek dauden ingurura egokitu beharko dute oinarrizkoan, eta, horretarako, paisaia ireki eta naturaleko lekuetan, landatarrak zein itsastarrak izan, edo ezaugarri historiko-artistikoak dituzten hiriguneko multzo tipiko edo tradizionalak eskaintzen dituzten ikuspegietan, eta ibilbide pintoreskoa duten errepide eta bideen inguruetan, ez da zilegi izango eraikin, horma eta itxituren kokapenak, masak zein altuerak, edo beste elementu batzuk jartzeak, edertasun naturalen ikus-eremua mugatzea, paisaiaren harmonia haustea edo haren berezko ikuspegia desitxuratzea.

21. artikulua. *Lurzoruaren oinarrizko egoerak.*

1. Lege honi dagokionez, lurzoru guztiak du oinarrizko bi izaera hauetariko bat: landa-lurzoru izaera edo lurzoru urbanizatu izaera.

2. Landa-lurzoru izaera du:

a) Kasu guztietan, lurralde- eta hirigintza-antolamenduak urbanizazio bidez eraldatzen dituzten lurzoruak. Lurzoru horretan sartu beharko dira, gutxienez: jabari

publikoa, izadia zein kultura-ondarea babesteko edo zaintzeko legeriak eraldatze horretatik at utzitako lurak; dituzten balioengatik —are ekologia, nekazaritza, abeltzaintza, basogintza eta paisaiari dagozkionengatik— lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren arabera babesturik geratu behar diren lurak; bai eta arrisku natural edo teknologikoak dituzten lurak ere, uholde edo bestelako ezbehar larrien arriskua dutenak barne, eta lurralde- edo hirigintza-antolamenduko legeriak aurreikusten dituen beste guztiak.

b) Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnek lurzoru urbanizatu izatera pasatzea aurreikusita edo baimenduta duten lurzoruak, dagokion urbanizazio-jarduketa amaitu arte, eta ondorengo zenbakian aipatzen diren betekizunak betetzen ez dituen beste edozein lurzoruk.

3. Lurzoru urbanizatuaren egoeran egongo dira, baldin eta, zati diren hirigunearen edo kokalekuaren berezko bide-, zuzkidura- eta partzela-sare batek osatutako hiri-sare batean legez txertatuta egonik, honako baldintza hauetakoren bat betetzen badute:

a) Dagokion antolamendu-tresnaren exekuzioan urbanizatuta egotea.

b) Aplikatu beharreko hirigintza-legerian xedatutakoari jarraituz, hirigintza-antolamenduan dauden edo aurreikusi diren azpiegiturak eta zerbitzuak (sareko konexioaren bitartez erabileren eta eraikinen eskaria betetzeko beharrezkoak direnak) instalatuta eta operatibo izatea, edo horiekin kontaktu ahal izatea lehendik dauden instalazioekin konexioa egiteko obrak soilik eginda. 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, dagokion plangintza-tresnak proposatutako antolamenduari jarraituz.

4. Lurzoru urbanizatu izaera izango du, halaber, landa-ingurunean legez ezarrita dauden landagune tradizionaletan txertatuta dagoen lurzoruak, betiere lurralde- eta hirigintza-antolamenduko legerian lurzoru urbanizatu izaera edo antzekoa esleitzen bazaie eta, legeri horri jarraituz, izaera hori izateko beharrezkoak diren zuzkidura, azpiegitura eta zerbitzuak baldin badituzte.

22. artikulua. *Hiri-garapenaren jasangarritasunaren ebaluazioa eta jarraipena, eta hiri-ingurunearen gaineko jarduketan bideragarritasun tekniko eta ekonomikoaren bermea.*

1. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnak ingurumen-ebaluazioaren mende daude, zenbait plan eta programak ingurumenean dituzten eraginak ebaluatzeko legerian eta artikulua honetan aurreikusitakoaren arabera, alde batera utzi gabe hura exekutatzeko beharrezkoak izan daitezkeen proiektuen ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa.

2. Urbanizazio-jarduketan antolamendu-tresnei buruzko ingurumen-jasangarritasunaren txostenak antolamenduaren xede den eremuko arrisku naturalen mapa bat ekarri beharko du.

3. Urbanizazio-jarduketan antolamendu-tresnei buruzko kontsulten fasean, gutxienez, honako txosten hauek eskatu beharko dira, nahitaezko direnean eta dagoeneko emanda eta espedientean sartuta ez daudenean, edota, legeria arautzailearen arabera, prozeduraren geroagoko fase batean eman behar ez direnean:

a) Administrazio hidrologikoarena, eskari berriak asetzeko behar diren ur-baliabideak badiren eta jabari publiko hidraulikoa babesturik dagoen egiaztatuko duena.

b) Itsasertzaren administrazioarena, itsas-lehorren jabari publikoa mugaturik eta babesturik dagoen egiaztatuko duena, hala badagokio.

c) Jarduketak ukitzen dituen errepide eta bestelako azpiegituren arloko administrazio eskudunenak, ukitze horri eta jarduketak azpiegitura horien zerbitzu-ahalmenean izandako inpaktuari buruz.

Zenbaki honetan aipatzen diren txostenak erabakigarriak izango dira ingurumen-memoriaren edukirako; ingurumen-memoria haiekin bat ez badator, arrazoiak espresuki adierazi beharko ditu.

4. Hirigintza-eraldaketako jarduketak antolatzeko tresnen dokumentazioan ekonomia-jasangarritasunari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko da; txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak ukitu dituen ogasun publikoetan jarduketak izandako inpaktua, bai eta ea ekoizpen-erabileretarako xedaturiko lurzorua aski eta egokia den ere.

5. Hiri-ingurunearen gaineko jarduketak, horiek hirigintza-eraldaketakoak izan edo ez, antolatu eta exekutatzeko bideragarritasun ekonomikoa (errentagarritasunari dagokionez) bermatuko duen memoria egin behar da; kontserbatzeko lege-eginbeharraren mugak betetzen dituela eta jarduketak eragindako onuren eta kargen arteko oreka jardun-eremuan sartutako jabeentzat egokia dela ere bermatu behar da. 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 aldagetak aztertuko dira, edo erabilera berriak txertatzeari dagozkionak, bai eta lurzorua, hegala eta lurpea bereizita erabiltzeko aukera ere, oreka ekonomikoa, eragiketaren errentagarritasuna eta kontserbatzeko lege-betebeharraren mugak ez gainditzea lortzearren.

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) Jarduketak erakar dezakeen inbertsioaren azterketa eta horren ondorioz proposatutako eraldaketa fisikoaren kostuaren zati handiena ordaintzeko adina diru-sarrera sortzeko aukeraren justifikazioa; horretarako, partikularren ondare pertsonalean ahalik eta inpaktu txikiena bermatu behar da eta, nolanahi ere, kontserbatzeko legezko eginbeharraren muga barruan neurtuta.

Aurreko lerrokadan aipatu dugun azterketa horretan, hala badagokio, honako enpresa hauek izan dezaketen parte-hartzea jaso beharko da: birgaitze-enpresek, energia-zerbitzuak eta ur-hornidurako zerbitzuak ematen dituzten enpresek edo telekomunikazioetako enpresek, baldin eta kudeaketan txertatzeko konpromisoa hartzen badute zati bat edo euren eraginpeko azpiegitura-sarea finantzatuta, bai eta eragiketa denboran amortiza daitezkeen aurrezkien bitartez finantzatzen badute ere.

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.

6. Hirigintza-antolamenduaren eta -exekuzioaren arloko administrazio eskudunek beren gobernu-organo kide anitzekoen artean dagokionari igorri beharko diote, gaiari buruzko legeriak finkatzen duen gutxieneko maiztasunez, beren eskumeneko hirigintza-exekuzioko jardueraren jarraipen-txostena. Txosten horrek, gutxienez, artikulua honetan aipatzen den ingurumen- eta ekonomia-jasangarritasuna hartu beharko du kontuan.

Udalerriek aurreko lerrokadan aipatzen den txostena aurkeztu beharko dute gaiari buruzko legeriak hala xedatzen duenean eta, gutxienez, Tokiko Gobernu Batzarra eduki behar dutenean.

Aurreko lerrokadetan aipatzen den txostenak zenbait plan eta programak ingurumenean dituzten eraginaren ebaluaziorako legerian aipatzen den jarraipenari dagozkion efektuak izan ahaliko ditu, legeria hartan eskatutako betekizun guztiak betetzen dituztenean.

7. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ezarriko du urbanizazio-jarduketa baten inpaktuak zein kasutan behartzen duen udalerrria edo —eremu jakin hori



gainditzen denean— hura integratuta dagoen maila handiagoko lurralde-eremua antolatzeke ahala bere osotasunean baliatzea, jarduketaren eremu zehatza gainditzen baitute horrek ingurumenean sortzen dituen efektu adierazgarriek.

## II. KAPITULUA

### Prozedurazko arau erkideak eta arau zibilak

23. artikulua. *Onurak eta kargak banatzeko eragiketak.*

1. Onurak eta kargak banatzeko tresnak onesteko erabakiak jatorrizko finkak ondoriozkoetan subrogatzea eragiten du, eta haien titulartasuna honako hauen artean banatzea: jabeak, jarduketaren sustatzailea —jarduketan sartzen diren partzelak esleitzuz ordaintzen zaionean— eta Administrazioa, zeinari baitagokio 18. artikulua 1. zenbakiko a) eta b) letretan aipatzen diren lurren jabari osoa, kargarik gabea. Kasu horretan, onurak eta kargak jarduketak ukituriko jabeen artean banatzea egokitzen bada, ulertuko da delako lurzorua titularrak jartzen dituela hala sestraren azalera nola hartatik banantzen den lurpe edo hegalarena.

2. Subrogazio errearen kasuetan, hirigintza-antolamenduekin bateragarriak ez diren eskubide errealak edo kargak badaude, onurak eta kargak banatzeko onespenerabakiak haien azkentzea deklaratu du, eta jabe bakoitzaren gain joango den kalte-ordaina zehaztu du.

3. Subrogazio erreala eta hirigintza-antolamenduekin bateragarritasuna izanik, finka berriaren izaera eta ezaugarriak bateraezinak badira haien gainean ezarri beharko liritekeen eskubide errealak edo kargak irautearekin, eskubide edo karga horien onura duten pertsonak lortu ahal izango dute haiek finka berriaren gaineko hipoteka-bermea duen kreditu-eskubide bihurtzea, kargari egotz dakion balioaren muntarekin.

Bateraezintasun hori hautematen duen erregistratzaileak hala jasoko du dagokion idazpenean. Alderdi interesdunen artean adostasunik ezean, haietariko zeinahi ordena zibileko epaitegi eskudunera jo ahal izango du bateragarritasuna edo bateraezintasuna deklaratzeko duen ebazpen bat lortzeko eta, bateraezintasun-deklarazioaren kasuan, kargaren balioespina zehazteko eta aipaturiko hipoteka-bermea eratzeko.

4. Subrogazio errealik ez denean, onurak eta kargak banatzeko onespenerabakiak jarritako finkeen gainean eraturiko eskubide errearen eta kargen azkentzea ekarriko du, eta finka jarri zuen jabearen gain joango da dagokion kalte-ordaina; kalte-ordain horren munta aipaturiko erabakian zehaztu da.

5. Artikulu honen 2. eta 4. zenbakietan xedaturikoa gorabehera, hirigintza-antolamenduko tresnarekin edo haren exekuzioarekin bateraezinak diren onibar-zortasunak zein errentamendu-eskubideak azkentzeagatiko kalte-ordainak urbanizazio-gastutzat joko dira onurak eta kargak banatzen dituen tresnan.

6. Onurak eta kargak banatzeko behin betiko onespenerabakia irmoa denean administrazio-bidean, Jabetza Erregistroan inskribatu da 68. artikulua ezartzen duen eran.

7. Hirigintza-ereldaketako jarduketan sartutako jabeen ekarpenengatik onurak eta kargak banatzeko eragiketek eragindako lur-eskualdaketak, edo nahitaezko desjabetzeak eragindakoak, eta jabe horien alde berek jarritako lurren proportzioan egindako esleipenak salbuetsirik egongo dira, modu iraunkorrean, ondare-eskualdaketen eta egintza juridiko dokumentatuen gaineko zergak eskatutako hirigintza-betekizun guztiak betetzen badituzte, eta ez dira jabari-eskualdaketatzat joko hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga ordainarazteari dagokionez.

Jabe bati esleituriko partzelen balioa hark jarritako lursailei proportzioan dagokiena baino handiagoa denean, gaindikinari dagozkion likidazioak igorriko dira.

24. artikulua. *Hiri-ingurunearen gaineko jarduketaren berariazko arauak.*

1. Indarreko hirigintza-antolamendua aldatu beharra dakarten hiri-ingurunearen gaineko jarduketaren kasuan, aplikatu beharreko legerian eskatzen diren prozedura-izapideak bete beharko dira aldaketa hori egiteko. Dena den, legeri horretan aurreikusita egon daiteke antolamenduaren programa edo bestelako tresna batzuk aldaketarekin batera onartzea edo, aldaketa alde batera utzita, 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; 22. artikulua 5. zenbakian arautzen da txosten edo memoria hori.

Indarreko hirigintza-antolamenduaren aldaketarik eskatzen ez duten jarduketaren kasuan, jardun-eremu bateratu bat mugatu eta onartu beharko da eta eremu hori jarraitu edo etena izan daiteke; edo bestela, dagokion jarduketa isolatua identifikatu beharko da, 8. artikuluan aipatutako subjektuek proposatuta edo udalak hautatuta.

2. Baterako jardun-eremuak mugatzeko edo modu isolatuan gauzatu beharreko jarduketak baimentzeko administrazio-erabakiak, edozelan ere, aplikatu beharreko legeriak eskatutako jakinarazpenak egitea bermatuko du, bai eta jendaurreko informazioaren izapidea egitea ere, hori nahitaezkoa denean. Jakinarazpen horrek, gutxienez, honako hauek jasoko ditu:

a) Behar den ekitatezko banaketaren aurrerapena. Ekitatezko banaketa jarduketa exekutatzeko eragindako kostuak eta jarduketaren ondoriozko etekinak eraginpean hartutako guztien artean banatzea, diru-laguntza publikoak eta eragiketarekin loturiko diru-sarreraren bat sortzea ahalbidetzen dutenak ere barnean hartuta.

Ekitatezko banaketa egiteko, jabe bakoitzari jabeen erkidegoan, jabeen erkidegoen elkartean edo horretarako eratzen diren etxebizitza-kooperatibetan dagokion partaidetza-kuota hartuko da oinarri, eta eragiketan parte hartu behar duten enpresa, erakunde edo sozietateei dagokien partaidetza ere bai, horien jarduna ordaintzeko lortutako akordioaren arabera.

b) Aldi baterako eta behin betiko ordezkio biziak izateko plana eta, hala badagokio, itzultzeko plana.

3. Jarduketa-eremuaren espazioa mugatzeak —hori isolatua edo bateratua izan— markatzen du egin beharreko jarduketaren hasiera, administrazio-bidean irmoa denean, betiere administrazio jarduleak hautatutako kudeaketa-moduarekin bat etorritik.

4. Okupatu ahal izango dira igogailuak edo irisgarritasun unibertsala bermatzen duten bestelako elementuak ezartzeko ezinbesteko diren espazio libreen edo jabari publikoaren azalera, bai eta erabilera pribatiboko azalera komunak ere (hala nola atarteak, eskailera-buruak, gaineko estalkiak, hegalek eta ataripeak; horiek lurzoruan zein lurpean edo hegalean kokatuta egonik ere), betiere teknikoki edo ekonomikoki bideragarria den beste irtenbiderik ez bada, eta espazio libreen, zuzkiduren eta jabari publikoko gainerako elementuen funtzionaltasuna bermatuta gelditzen bada.

Hirigintza-antolamenduko tresnek aurreko lerrokadan ezarritako oinarriko araua aplikatzen dela bermatuko dute, dela bolumen eraikigarriaren ondorioetarako eta mugekiko, beste eraikinekiko edo bide publikoarekiko nahiz lerrokadurekiko gutxieneko distantzien ondorioetarako azalera horiek aintzat har ez daitezela ahalbidetuz, dela xede hori bera lortzen duen beste edozein teknika —aplikatu beharreko legeriarekin bat datorrena— aplikatuz.

Halaber, 2. zenbakian aipatutako administrazio-bideko erabaki irmo horrek, 42.3 artikuluan aurreikusitako ondorioez gain, udal-titulartasuneko espazio libreen edo jabari publikoko azalaren okupazioa ere legeztatzen du, eta behin betiko onespina kausa nahikoa da hegal-erabileraren lagapena ezartzeko, eraikuntza edo, hala badagokio, haren birkalifikazioa eta desafektazioa, mantentzen den denboran, ondoren dagokion jabe-erkidegoari edo jabe-erkidegoen taldeari besterenduta. Beste administrazio batzuen jabari publikoko ondasunak okupatu behar izanez gero, udalek horien erabileraren lagapena edo eraginpetik ateratzea eska diezaioke titularri; prozesu hori dagokion ondasuna arautzen duen legerian aurreikusitakoaren arabera egingo da.

5. Aurreko zenbakian xedatutakoa aplikatuko da, halaber, eraikinaren berokuntzako edo hozte-sistemako urteko energia-eskaria ehuneko 30, gutxienez, murriztea lortzen duten obrak egiteko beharrezkoak diren espazioen kasuan; hona hemen obra horiek:

- a) Isolamendu termikoa edo fatxada aireztatuak instalatzea eraikinaren kanpoaldetik, edo jada teilapean dauden terrazak ixtea edo beirak jartzea.
- b) Gailu bioklimatikoak instalatzea fatxadei edo estalkiei atxikita.
- c) Energia-instalazio komunak 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 komunetan edo etxebizitzetan obrak egitea, eraikin osoan ur-kontsumoa ehuneko 30, gutxienez, murrizten badute.

6. Aurreko zenbakietan adierazitako jardunak kultura-interesekotzat hartutako edo bestelako babes-araubideren baten eraginpeko higiezinetan egin behar direnean, konponbide berritzaileak bilatu behar dira energia-efizientzia hobetzeko eta irisgarritasuna bermatzeko beharrezkoak diren egokitzapenak egin ahal izateko, baina babesaren eraginpeko balioak nahitaez babestu behar dira. Nolanahi ere, aplikatu beharreko babes-araubidea kudeatzeko organo eskudunak aldeko txostena edo, hala badagokio, baimena eman beharko du, bere araudiaren arabera.

25. artikulua. *Publikotasuna eta eraginkortasuna hirigintzaren kudeaketa publikoan.*

1. Lurralde-antolamenduko eta hirigintza-antolamendu eta -exekuzioko tresna guztiek, onurak eta kargak banatzeko direnak barne, eta administrazio eskudunak xede horrekin izenpetuko dituen hitzarmenek, informazio publikoaren izapidea jarraitu behar dute gai horretako legeriak ezartzen duen eran eta epean, zeina inoiz ezin izango baita administrazio-prozedura erkideari buruzko legerian galdatzen den gutxienekoa baino laburragoa, eta legeek zehazten duten forman eta edukiarekin argitaratu beharko dira.

2. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresna guztien behin betiko onspen-erabakiak dagokion aldzikari ofizialean argitaratuko dira. Tresna horietan biltzen diren arau eta ordenantzei dagokienez, aplikagarri den legeriak aginduko du.

3. Hirigintza-antolamenduko tresnak onesteko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak honako hauek adierazten dituen laburpen exekutiboak ekarri beharko du:

- a) Proiektaturiko antolamenduak indarrean dagoena zein eremutan aldatzen duen zedarriztatzea, kokalekuaren plano bat emanez eta aldaketa horren norainokoa adieraziz.
- b) Hala badagokio, zein eremutan uzten diren geldieran hirigintza-antolamendua edo hirigintza-planak exekutatzen zein hirigintzan esku hartzeko prozedurak, eta geldiera horren iraupena.

4. Administrazio publiko eskudunek bide telematikoa bultzatuko dute indarrean dauden lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnen edukia eta haien informazio publikoa ematen delako iragarpena publiko egiteko.

5. Hirigintza-legeriak hirigintza antolatzen edo exekutatzen tresnen onspen-prozeduren ekimena partikularrei irekitzen dienean, ezarritako gehieneko epearen barruan ebazteko egin beharra ez betetzeak interesdunei kalte-ordainak ematea ekarriko du, beren eskabideak aurkezteko egin dituzten gastuen muntakoak, salbu eta administrazio-isiltasunez onetsizat edo aldeko ebazpenez erabakitzen jo behar diren kasuetan, aplikagarri den legeriaren arabera.

6. Hirigintza-antolamenduko tresnak izapidetzeko administrazio eskudunak tresna horien onspen-prozedurari ofizioz ekiten dienean, baina haien behin betiko onspena beste administrazio baten organo bati dagokiolarik, hirigintza-legeriak adierazirik epean joko dira behin betiko onetsizat tresnok.

7. Edozein kasutan, lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnak izapidetzean, beren eskumenak ukituak gerta daitezkeen administrazio publikoei entzunaldia ematearen izapidea bermatu beharko da.

26. artikulua. *Finkak eta partzelak eratzea, horien eta higiezin-konplexuen arteko erlazioa.*

1. Zera da:

a) Finka: jabe bati edo batzuei indibiso gisa eta berei ez beste inori esleituriko lurzoru- edo eraikingintza-unitatea, sestran, hegalean edo lurpean egon daitekeena. Hipoteka-legeriaren arabera Jabetza Erregistroan folioa ireki dezakeenean, erregistro-finkatzat jotzen da.

b) Partzela: eraikigarritasuna eta erabilera edota hirigintza-erabilera berezia bakarrik esleitu zaion lurzoru-unitatea, hala sestran nola hegalean edo lurpean dagoena.

2. Finka bat zatituta zein bananduta bi edo gehiago sortzeko, nahitaezkoa da sortutako bakoitzak aplikagarri den legeriak eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduak galdaturiko ezaugarriak izatea. Arau hori aplikagarri zaio partaidetza zatiezinak zatitu edo banandu gabe besterentzeari ere, baldin eta partaidetza horiei finkaren zati jakin bat edo batzuk modu eskusiboan erabiltzeko eskubidea esleitzen bazaie, eta halaber elkarte edo sozietateen eraketari, elkarte horietan bazkide izateak berekin badakar erabilera eskusiborako eskubide hori.

Finkak banantzeko edo zatitzeko eskriturak baimentzean, notarioek, aplikagarri zaion legeriaren arabera zatiketa edo banantze hori egiteko beharrezkoa den administrazioaren adostasun, onespren edo baimenaren egiaztagiria eskatuko dute lekukotzarako. Erregistratzaileek betekizun hori betetzea eskatuko dute dagokion inskripzioa egiteko.

Notarioek eta jabetzaren erregistratzaileek finkak zatiezinak direla jasoko dute haien deskripzioan, hala badira.

3. Partzela zatiezin batean eraikitzea legitimatzen duen administrazio-egintza, partzela horrek baimendua zuen eraikigarritasuna agortzeak edo gainerako azalera partzela txikiena baino txikiagoa izateak eragina, Jabetza Erregistroari jakinaraziko zaio finkaren inskripzioan jasota gera dadin.

4. Finka edo finkak jabetza horizontalaren edo higiezin-konplexuaren araubidean eratzeak haien azalera osoa partzela bakartzat hartzea baimentzen du, betiere baldintza honekin: partzelaren perimetroaren barruan ez dadila geratu aplikagarri den lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren arabera jabari publikokoa izan behar duen azalerririk, erabilera publikokoa edo urbanizatzelanean euskarri izan behar duenik, edota 18. artikuluko 1. zenbakiko a) letran 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 finken arteko lurzoruak, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari jarraituz, jabari publikokoak, erabilera publikokoak edo urbanizatzelanean euskarri baldin badira, edo administrazio eskudunari bide, espazio libre, eta berdeguneetarako erreserbatutako lurzorua, bai eta jarduketan bertan sartzen diren edo, lortu ahal izateko, jarduketari atxiki zaizkion gainerako zuzkidura publikoetarako erreserbatutako lurzorua ere emateko eginbeharra betetzeko baliagarri badira.

5. Hirigintza-antolamenduko tresnek bata bestearen gainean dauden azalera — sestran eta lurpean edo hegalean — eraikingintza zein erabilera pribatura eta jabari publikora xedatzen dituztenean, hirigintzako higiezin-konplexua eratuko da, eta azalera batzuek zein besteak esleipen pribatiboko finka berezi izaera izango dute, aurrez desfektazioa eginik eta jabari publikoaren babeserako bidezko diren mugapen eta zortasunak gordez. Finka horiek jada egindako eraikinez eratu ahal izango dira, edo eraiki gabeko lurzoruz, betiere finken eraketa fisikoa antolamendu-tresnan aurreikusitako partzela-sistemarekin bat baldin badator.

6. Higiezin-konplexu pribatuaren eraketa eta aldaketa (hori Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legearen 24. artikulua jabetzako araubide berezi modura araututakoen motakoa bada) araubide horren eraketaren eraginpeko finka edo

finkak kokatuta dagoen/dauden tokiko administrazio eskudunak baimendu beharko du; eta horien inskripzioa egiteko, ezinbesteko betekizuna izango da emandako administrazio-baimena edo 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 datozeanean 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: elementu pribatiboak eta elementu komunak dituen higiezin-jabetzaren baterako antolamendu-araubide oro, betiere elementu pribatibo horiek titulartasun eskusiboari atxikita daudela eta elementu komunaren titular, aldiz, elementu pribatiboen unean uneko titularrak izanik, izaera instrumentalarekin eta portzentajezko kuoten arabera.

## 27. artikulua. *Finkak eskualdatzea eta hirigintzako eginbeharrak.*

1. Finkak eskualdatzeak ez du aldatzen titularraren egoera jabeak lege honen arabera dituen eginbarrei dagokienez, ez eta aplikagarri den lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren legeriak ezarritakoei edo legeria hori exekutatzeko egintzengatik galduta daitezkeenei dagokienez ere. Titular berriak bere egiten ditu aurreko jabearen eskubide eta eginbeharrak, bai eta hark administrazio eskudunaren aurrean bere gain hartutako eta erregistroan inskribatutako betebeharrak ere, betiere betebeharrak horiek aldaketa juridiko erreala bat ekar dezakete.

2. Lursailak besterentzean, honako hauek adierazi behar dira dagokion tituluan:

a) Lurren hirigintza-izaera, lurra erabilera pribaturako edo eraikitzeko ez direnean, antolamenduz kanpoko eraikinak dituztenean, edo salmentan, alokairuan edo etxebizitzarako irispiderako beste edozein modutan gehieneko prezioa tasatzea ahalbidetzen duen babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitzeko direnean.

b) Betetzeko dauden legezko eginbeharrak eta betebeharrak, lurra 7. artikuluko 1. zenbakian aipatzen den jarduketa baten mende daudenean.

3. Aurreko zenbakiko edozein xedapen hausteak ahalmena ematen dio eskuratzailari lau urteko epean kontratua hutsaltzeko eta legeria zibilaren arabera dagokion kalte-ordaina eskatzeko.

4. Finken edo partzelen jabetzari dagozkion eskritura publikoak baimentzerakoan, notarioek informazio telematikoa eskatu ahal izango diote administrazio publiko eskudunari, edota, halakorik ezean, haien hirigintza-izaera eta dagozkien eginbeharrak eta betebeharrak zehazten dituen zedula edo txosten idatzia. Notarioek eskriturarako hirigintza-informazioa eskatu eta lortu dutenean, eskritura horien kopia sinplea bidaliko diote administrazio eskudunari, behar den bezala jakitun egon dadin, paperean zein euskarri digitalean, haiek eman ondorengo hamar egunen barruan. Kopia horrek ez du sortuko arantzelik.

5. Administrazioari lursailak eskualdatzen zaizkion tituluetan, zehazki adierazi beharko da, Jabetza Erregistroan inskribatzeko, ondasunek jabari publiko edo ondare izaera dutela, eta, hala badagokio, lursailok lurzoru-ondare publikoan sartzen direla.

## 28. artikulua. *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 galdutako 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, obra proiektuaren deskripzioaren arabera amaitu dela egiaztatuz teknikari eskudun batek emandako ziurtagiriaz gainera, honako hauek bete direlako egiaztagiria galdatuko dute notarioek:

a) Eraikingintza arautzen duen legeriak eraikina erabiltzaileei emateko ezartzen dituen betekizun guztiak bete izana.

b) Honako alderdi hauek bermatzeko beharrezkoak diren administrazio-baimenak eman izana: aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduan aurreikusitako erabilerara bideratzeko beharrezkoak diren baldintzak eta energia-eraginkortasuneko baldintzak betetzen dituela, indarreko araudiak galdatzen duen moduan, betiere hirigintza-legediak horrelako jarduketak aurretiko jakinarazpen-araubideari edo erantzukizunpeko adierazpenari lotu ezean; izan ere, horrela bada, baimen horien ordeztasunari beharrezko izango dira jakinarazpena egin dela eta dagokion jarduera hasi ahal izateko ezarritako epea igaro dela egiaztatzeko, eta Jabetza Erregistrotik ez da ondorioztatuko eragozteko ebazpenik dagoenik.

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

3. Proiektuan aldaketak gertatu direlako, amaituriko obraren deskribapena ez badator bat Jabetza Erregistroan jasota dagoenarekin, obraren amaiera jasotzen duen erregistro-ziurtapena inskripzio-idazpenaren bitartez egingo da; idazpen horren hedadura 1. zenbakian aurreikusitakoari atxikiko zaio, amaituriko obra berriak erregistratzeko betekizunei dagokienez.

4. Aurreko zenbakian xedatutakoa gorabehera, dagozkien preskripzio-epeak igaro direlako eraitsi beharra dakarten hirigintza-legezketasuna berrezartzeko neurriak hartzea jada ez dagokien eraikuntza, eraikin eta instalazioen kasuan, obra-amaieraren erregistro-ziurtapena prozedura honen bidez burutuko da:

a) Jabetza Erregistroan, obra berriaren deklarazioaren eskriturak erregistratuko dira eta, horiekin batera, udalak edo teknikari eskudunak emandako ziurtagiriak, finka deskribatzen duen notario-akta eta finkaren katastro-ziurtapen deskriptibo eta grafikoa ere aurkeztu behar dira, obra noiz bukatu zen eta tituluarekin bat datorren deskribapena adierazita. Horretarako, erregistratzaileak egiaztatu beharko du ez dagoela hirigintza-diziplinako espediente ireki izanagatik prebentziozko idatzoharrik eraikuntza, eraikin eta instalazioaren xede den finkari dagokionez, eta lurzorua ez dela jabari publikokoa edo ez dagoela erabilera publiko orokorreko zortasunen eraginpean.

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

c) Obra berria dagokion udalak emandako ziurtagiririk gabe inskribatzen denean, udalak, aurreko letran aipatzen den informazioa jasotakoan, haren hirigintza-egoera zehatza Jabetza Erregistroan (obra berriaren deklarazioaren inskripzioari bazterreko oharra gehituta) jasota uzteko beharrezkoa den ebazpena eman beharko du; ebazpen horretan, edukia adierazteaz gain, jabeari ezartzen zaizkion mugak esanbidez zehaztu behar dira.

Orri-bazterreko ohar hori egitea erabakitzen duen ebazpenik ez ematearen ondorioz espedientearen eraginpeko finkaren onustez ari den erosleak galera ekonomikorik izanez gero, administrazio eskuduna izango da erantzule. Kasu horretan, administrazio horrek onustez ari den erosleari kalte-ordaina eman beharko dio, eragindako kalte eta galerengatik.

## III. TITULUA

**Eraikinen Ebaluazio Txostena**29. artikulua. *Eraikinen Ebaluazio Txostena.*

1. Hurrengo artikulua xedatutakoari jarraituz, etxebizitzak zer egoeratan dauden egiaztatzeko eska diezaieke administrazio eskudunak etxebizitza kolektiboko bizitegitarako eraikinetan kokatutako higiezin jabeek, gutxienez eraikinaren kontserbazio-egoerari dagokionez eta irisgarritasun unibertsalari buruzko indarreko araudiaren betetze-mailari dagokionez, bai eta etxebizitzaren energia-efizientziaren mailari dagokionez ere.

2. Aurreko zenbakian adierazitakoak zehazten dituen Ebaluazio Txostenean, ondasun higiezina identifikatuko da, haren katastro-erreferentzia adierazita, eta honako datu hauek jasoko ditu, zehatz-mehatz:

a) Eraikinaren kontserbazio-egoeraren ebaluazioa.

b) Irisgarritasun unibertsalaren oinarriko baldintzen ebaluazioa eta, indarreko araudiari jarraituz, eraikineri iristeko eta hura erabiltzeko desgaitasuna duten pertsonak ez diskriminatuzko oinarriko baldintzen ebaluazioa; eta baldintza horiek betetzeko arrazoizko egokitzapenik egin ote daitekeen zehaztu behar da.

c) Eraikinaren energia-efizientziaren ziurtapena, indarreko araudian horretarako finkaturiko prozeduraren bitartez eta bertan xedatutako edukiarekin.

Autonomia-erkidegoko edo tokiko araudiaren arabera, aurreko a) eta b) letretan adierazi diren alderdiak jada ebaluatzen dituen Ikuskapen Teknikoaren Txosten bat baldin badago, c) letran 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, horrek eragindako ondorioak izango ditu, dela behatutako akatsak zuzentzeko eskakizunari dagokionez, dela zuzenketa horiek behartutako ordez eta behartutako 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 eraikin edo higiezin-komplexu oso bati buruzkoa baldin bada txostena, lokal eta etxebizitza guzti-guztiak hartuko ditu eraginpean.

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

5. Artikulu honen eta bigarren xedapen iragankorraren bitartez arautzen den Ebaluazio Txostena garaiz eta behar den moduan egiteko betebeharra ez bada betetzen, hirigintzako arau-haustetzat hartuko da eta aplikatu beharreko hirigintza-araudian eraikinen ikuskapen teknikoaren txostena edo antzekoa esanbidez adierazitako epean egiteko betebeharra ez betetzeari ezartzen zaion izaera eta 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. zenbakiaren azken lerrokadan aurreikusitako baldintzetan eta ikuskapen teknikoaren txostenaren arabera higiezinean behatutako akatsak zuzendu behar badira.

30. artikulua. *Eraikinen Ebaluazio Txostena sinatzeko gaikuntza.*

1. Eraikinen Ebaluazio Txostena aginpidea duen teknikari eskudunak edo, hala badagokio, autonomia-erkidegoetan egon litezkeen ikuskapen-erakunde erregistratuek egin dezakete, betiere horrelako teknikaririk baldin badute. Horretarako, aginpidea duen teknikari eskuduntzat hartuko da, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legean xedatutakoari jarraituz, proiektuak idazteko edo obrak zuzentzeko eta eraikuntza-obren exekuzioa zuzentzeko gaitzen duen titulu akademiko eta profesionalen

bat duen pertsona, edo azken xedapenetatik lehenean xedatutakoaren arabera txostena egiteko beharrezko den kualifikazioa egiaztatu duena.

Teknikari horiek, beharrezkoa iritziz gero, desgaitasuna duten pertsonen elkarten eta erakundeen iritzi aditua bil dezakete irisgarritasun unibertsalarekin loturiko alderdiei dagokienez. Erakunde edo elkarre horiek izen ona izan beharko dute dagokien lurralde-eremuan eta gizarte-helburuen 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 zenbakian aipatzen diren eginkizun horiek euren gain hartzea ahalbidetzen dieten lanbide-gaitasuna badute.

3. 29.2 artikuluan xedatutakoaren ebaluazioari dagokionez, behatzen diren akatsak justifikatu egin behar dira txostenean, sinatzen duen teknikari eskudunaren irizpideari jarraikiz eta haren erantzukizunpean.

#### IV. TITULUA

##### Administrazioarteko lankidetzaren eta elkarlana

###### 31. artikulua. *Administrazioarteko lankidetzaren*

1. Legez aurreikusitako edozein modutan eta Estatuaren indarreko laguntzetan lehentasuna izanik, Estatuaren Administrazio Orokorren lankidetzaren eta laguntza ekonomikoa jaso ahal izango dute dagozkion estatu-planetan aurreikusitako jarduketak honako xede hauek dituztenean:

a) Kontserbazioa, eraikinak birgaitzea eta hiria berronertzea eta -berritzea, lege honetan definitzen diren moduan eta dagozkien estatu-planetan aurreikusita badaude.

b) Lege honen bidez araututako jarduketak antolatzeko eta kudeatzeko beharrezkoak diren tresnak eratzea eta onartzea eta, bereziki, hiri-eremu degradatu, behartsu eta urrakorretan edo ekonomia-, ingurumen- eta gizarte-aldagaiak batuta antzeko arazoak dituzten eremuetan jardutea xede dutenak.

c) Aurreko letran xedatutakoa alde batera utzi gabe, kudeaketa isolatuko edo bateratuko eremuetan jardutea xede dutenak, infraetxea ezabatzeko, irisgarritasun unibertsala bermatzeko edo eraikinen energia-efizientzia hobetzeko.

2. Administrazio Publikoek jarduera ekonomikoa, ingurumen-jasangarritasuna eta gizarte- nahiz lurralde-kohesioa sustatuko dituzte, modu bateratuan. Horretarako, dagozkien funtsak esleitzeko administrazioarteko hitzarmenak sinatu ahal izango dituzte.

###### 32. artikulua. *Lankidetzaren antolaketa*

1. Lege honen bidez araututako jarduketaren kudeaketan laguntzen duten administrazio publikoek hainbat alderdi erabaki ahal izango dituzte hitzarmen bidez; hitzarmen horietan, jabeen erkidegoek eta erkidegoen elkarre partek har dezake, bai eta, hala badagokio, batzuen eta besteen administrazio-elkarre partek eta 9.4 artikuluan aipatutako gainerako subjektuek ere. Zehazki, alderdi hauek:

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

b) Exekuzioaren zuzeneko erantzule izango den kudeatzailea erabakitze prozedura eta eskumena, betiere administrazio jarduleetako bat edo horretarako eratutako partzuergoa edo sozietatea kudeatzaile ez direnean.

c) Dena delako jarduketaren antolamenduaren eta exekuzioaren nondik-norakoak eta baldintza zehatzak, laguntza eta pizgarri publikoak barne; horiek, halaber, jarduketaren kudeatzaile arduradunaren eta 9. artikuluan aipatutako edozein subjektuaren arteko akordio bidez ere zehaztu ahal izango dira.



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

33. artikulua. *Jarduketak finantzatzeko hitzarmenak.*

1. Administrazio publiko jarduleek, eraikinak birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko jarduketak kudeatu eta gauzatzearen eragile arduradunek, bai eta 9.4 artikuluan aipatutako gainerako subjektuek ere, elkarren artean, haien kudeaketa eta exekuzioa erraztearren, besteak beste, honako kontratu hauek egin ahal izango dituzte:

a) Lagapen-kontratua, hiri-finken eta finka horien elementuen errentamendurako edo ustiapen-eskubidea hirugarrenei emateko ahalmen eta guzti, epe jakin baterako, finken jabeai dagokien kostuaren zatia geroago ordaintzearen truke.

b) Lursailen edo birgaitzeari atxikitako eraikinaren zati baten truke- edo lagapen-kontratua, etorkizuneko eraikin jakin baten truke.

c) Lokal, etxebizitza edo eraikin baten beste edozein elementuren epe jakin baterako erabileraren errentamendu- edo lagapen-kontratua, errentariak edo lagapen-hartzaileak honako kontzeptu hauetako batzuk edo denak ordaintzearen truke: zergak, tasak, jabeen erkidego edo erkidegoen talderako kuotak, kontserbazio-gastuak eta birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko lanak.

d) Higiezin osoaren edo haren zatien baterako ustiapenerako hitzarmena.

2. Etxebizitza-kooperatiben kasuan, aurreko zenbakiko a) eta c) letretan aipatzen diren kontratuak merkataritza-lokalei eta eurenak diren instalazio eta eraikin osagarriei baino ez zaizkio atxikiko, berariazko legerian xedatzen denez.

## V. TITULUA

### Balioespenak

34. artikulua. *Balioespen-araubidearen eremua.*

1. Lege honetan xedatutakoak eraentzen ditu lurzoruen, instalazioen, eraikuntza eta eraikinen eta haien gainean edo haiei dagokienez eraturiko eskubideen balioespenak, honako xede hauek dituztenean:

a) Onurak eta kargak banatzeko eragiketak edota lurralde- eta hirigintza-antolamendua exekutatzeko behar diren beste eragiketa batzuk egiaztatzea, baldin eta balioespenak jabetza-eskubideari dagozkion ahalmen edo eginbeharren ondare-edukia erabakitzen badu, eragiketak ukitzen dituen subjektu guztien arteko adostasunik ezean.

b) Desjabetzean balio justua finkatzea, zeinahi ere dela desjabetzearen xedea eta bide ematen dion legeria.

c) Jabeari nahitaezko salmenta edo ordezpenean ordaindu beharreko prezioa finkatzea.

d) Administrazio Publikoaren ondare-erantzukizuna zehaztea.

2. Balioespenak honako data hauei dagozkie:

a) Aurreko zenbakiko a) letretan aipatzen diren eragiketak direnean, bide ematen dien tresna onesteko prozeduraren hasiera-datari.

b) Nahitaezko desjabetzea aplikatzen denean, balio justuaren banakako espedientea hasten den uneari edo, tasazio bateratuaren prozedura erabiltzen bada, desjabetze-proiektua jendaurrean jartzen den uneari.

c) Nahitaezko salmenta edo ordezpenaren kasuan, hari bide eman dion eginbehar-haustea deklaratzeko prozedura hasten den uneari.

d) Balioespena Administrazio Publikoaren ondare-erantzukizunagatik kalte-ordaina zehazteko beharrezkoa denean, lesioa eragin duen xedapena indarrean sartzen den uneari edo hura eragin duen egintzaren eraginkortasuna hasten den uneari.

35. artikulua. *Higiezinak balioesteko irizpide orokorrak.*

1. Lurzoruaren balioa haren jabari osoari dagokio, jabetza mugatzen duen karga, zama edo eskubide orotarik libre.

2. Lurzorua ondorengo artikuluetan adierazten den eran tasatuko da, duen izaeraren arabera eta zeinahi ere direla balioespenaren kausa eta hura eragin duen lege-tresna.

Irizpide hori aplikatuko zaie udalaz gaineko interes orokorreko azpiegitura eta zerbitzu publikoetarako lurzoruei ere, azpiegitura eta zerbitzuok lurralde- eta hirigintza-antolamenduan aurreikusiak izan zein berriak izan; lurzoruok balioesteko, kontuan hartuko da zein den azpiegitura eta zerbitzuok kokaturik dauden edo igarotzen diren lursailen oinarritzko izaera, lege honetan xedatutakoaren arabera.

3. Landa-lurzoruko eraikuntza, eraikin eta instalazio, eta ereindako eta landatutako sailak, lurrez aparte tasatuko dira, betiere balioesteko unean legearen arabekoak badira, lurzorua balioespenaren kontuan izandako erabilera edo errendimenduari bateragarriak badira eta hobekuntza finakoak izateagatik kontuan hartu ez badira.

Lurzoru urbanizatuan, legearen arabekoak diren eraikin, eraikuntza eta instalazioak lurzoruarekin batera tasatuko dira, 37. artikuluko 2. zenbakian aurreikusitako eran.

Honako baldintza hauek betetzen direnean jotzen da eraikin, eraikuntza eta instalazioak legearen arabekoak direla balioesten diren unean: hirigintza-antolamenduari eta beharrezko zuten administrazio-egintza legitimatzailearekin bat etortzea, edota geroago legezatuak izatea hirigintza-legerian xedatutakoaren arabera.

Eraikin zein eraikuntzen balioespenak kontuan izango du haien antzinatasuna eta kontserbazio-egoera. Antolamenduz kanpoko egoeran geratu badira, beren balio-bizitzatik igarotako denboraren proportzioan gutxituko zaie balioa.

4. Administrazio-emakiden eta higiezinaren gaineko eskubide errealeko balioespena, halakoak sortu, aldatu edo azkentzeari dagokionez, haien balio justua zehazten duten desjabetzeari buruzko xedapenen arabera egingo da; eta subsidiarioki, aplikatzekoak diren zuzenbide administratibo, zibil edo fiskaleko arauen arabera.

Kargak dituen finka bat desjabetzean, hori egiten duen administrazioak bitarik bat aukeratu ahal izango du: jabariarekin batera diren eskubideetarako bakoitzaren balio justua finkatzea, haietarako bakoitzaren titularren artean banatzeko, edota higiezin bere osoan balioestea, eta zenbateko hori organo judizialaren zainpean uztea, hark finkatu eta bana dezan, intzidenteen izapidearen bidez, interesdun bakoitzari dagokion proportzioa.

36. artikulua. *Landa-lurzoruan eginiko balioespena.*

1. Baldin eta lurzorua landakoa bada lege honen ondorioetarako eta zazpigarren xedapen gehigarrian xedatutakoarekin bat etorriz:

a) Ustiapenaren urteko errenta erreala edo potentziala —bietan handiena— kapitalizatzearen bidez tasatuko dira lurrak, balioespena egiten den unean duten egoeraren arabera.

Errenta potentziala kalkulatzeko, aplikagarri den legeriaren arabera eta ekoizpenerako bitarteko tekniko normalak erabiliz lursailek izan dezaketen erabilera, gozamen edo ustiapenaren errendimendua hartuko da kontuan. Errenta horretan diru-sarreratzat joko dira, hala badagokio, kalkulua egiterakoan kontuan hartutako laboreei eta aprobetxamenduei modu iraunkorrez ematen zaizkien diru-laguntzak, eta ustiapenerako beharrezko diren kostuak deskontatuko dira.

Hala ateratako landa-lurzoruaren balioa gorantz zuzendu ahal izango da, kokapenari buruzko elementu objektiboen arabera, hala nola biztanleguneetara edo jarduera ekonomikoko guneetara duen irisgarritasuna, edota ingurumen- eta paisaia-balio bereziko inguruetan egotea. Faktore horien aplikazioa eta haztapena dagokion balioespen-espeditentean justifikatu beharko da, eta hori guztia erregelamenduetan ezartzen diren baldintzen arabera egingo da.

b) Eraikin, eraikuntza eta instalazioak, lurzorutik aparte balioetsi behar direnean, berrezartze-kostuaren metodoaren bidez tasatuko dira, balioespen hori egiten den unean duten egoera eta antzinasunaren arabera.

c) Aldez aurretik landatuta eta ereinda zeuden sailak, bai eta landa-errentamenduak edo beste eskubide batzuk direla-eta eman beharreko kalte-ordainak ere, Nahitaezko Desjabetze eta Landa Errentamenduen Legeetako irizpideen arabera tasatuko dira.

2. Aurreko zenbakian aurreikusitako ezein kasutan ezin hartuko dira kontuan lurralde-edo hirigintza-antolamenduak esleituriko eraikigarritasun eta erabileretatik eratorritako itxarokizunak, baldin eta eraikigarritasun eta erabilerok oraindik ez badira guztiz burutu.

37. artikulua. *Lurzoru urbanizatuan eginiko balioespena.*

1. Lurzoru urbanizatua balioesteko, eraiki gabea bada edo han dauden nahiz egiten ari diren eraikinak legez kontrakoak badira edo auri fisiko egoeran badaude:

a) Hirigintza-antolamenduak partzelari esleitzen dizkion erabilera eta eraikigarritasuna hartuko dira erreferentziazkotzat, barnean harturik, hala badagokio, salmentan edo alokairuan gehieneko prezioa tasatzea ahalbidetzen duen babes-araubideren baten mendeko etxebizitzatarakoa.

Hirigintza-antolamenduak eraikigarritasunik edo erabilera pribaturik ez badie esleitu lursailei, erabilera eta tipologiengatik hirigintza-antolamenduak haiek sartuak dituen espazio-eremu homogeneoko batez besteko eraikigarritasuna eta erabilera nagusia esleitu zaie.

b) Eraikigarritasun horri lurzoruaren eragin-balioa aplikatuko zaio, dagokion erabileraren arabera, hondar-metodo estatikoaren bidez zehaztua.

c) Aurreko letratik ateratako zenbatekotik, aurreikusitako eraikigarritasuna burutu ahal izateko zor diren eginbehar eta kargen balioa deskontatuko da, hala badagokio.

2. Eraikitako lurzoru edo eraikitzen ari dena denean, tasazioaren balioa honako hauetan handiena izango da:

a) Lurzoruaren eta han lehendik legearen arabera eraikitakoaren tasazio bateratuak ezarritakoa, tasaziorako konparazio-metodoa erabilirik, eta metodo hori lehendik dauden eraikin edo eraikuntzen erabilerei bakarrik aplikaturik.

b) Artikulu honetako 1. zenbakiko hondar-metodoak zehazturikoa, metodoa lurzoruari bakarrik aplikaturik, kontuan hartu gabe lehendik dauden eraikin edo eraikuntzak.

3. Urbanizazioa eraberritzeko edo berritzeko jarduketak egiten ari diren lurzoru urbanizatua denean, aurreko zenbakietan aipatzen den hondar-metodoak kontuan izango ditu antolamenduak lurzoruari jatorrizko izaeran esleituriko erabilerak eta eraikigarritasunak.

38. artikulua. *Urbanizazio berriko jarduketetan parte hartzeko ahalmenari dagokion kalte-ordaina.*

1. Bidezkoa izango da urbanizazio berriko jarduketa bat exekutatzean parte hartzeko ahalmena balioestea, betekizun hauek betetzen direnean:

a) Lursailak jarduketa-eremuaren zedarriztapenaren barruan sartuak izatea eta jarduketari ekiteko edo dagokion lurzoru desjabetzeko eskatzen diren betekizunak betetzea, gaiari buruzko legeriaren arabera.

b) Balioespena eragiten duen xedapen, egintza edo gertaerak ahalmen hori baliatzea eragozteko edo baliatzeko baldintzak aldatzea, lurzoruaren erabilerak aldatuz edo eraikigarritasuna gutxituz.

c) Aurreko letran aipatzen den xedapen, egintza edo gertaerak efektuak izatea jarduketari ekin aurretik eta baliatze horretarako jarritako epeak amaitu aurretik, edo, exekuzioa Administrazioari egotz dakizkiokeen arrazoengatik burutu ez bada, ondoren.

d) Balioespena egiteko arrazoa ez izatea ahalmenari dagozkion eginbeharrak bete ez izana.

2. Jarduketan parte hartzeko ahalmena baliatzen ez uzteagatik edo baldintzak aldatzeagatik eman beharreko kalte-ordaina kalkulatzeko, lege honetako 18. artikuluko lehen zenbakiko b) letran aurreikusitakoaren arabera lurralde eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak erkidegoak gainbalioetan parte hartzeko zehazten duen ehuneko bera aplikatuko zaio:

a) Lurzoruak jatorrizko izaeran zuen balioaren eta jarduketa amaituta balego legokiokeen balioaren arteko aldeari, ahalmen hori baliatzea eragozten denean.

b) Jarduketa amaituta balego lurzoruari legokiokeen balioan eragindako murrizketari, ahalmena baliatzeko baldintzak aldatzen direnean.

39. artikulua. *Urbanizazio-jarduketan edo eraikingintza-jarduketan ekimenari eta sustapenari dagokien kalte-ordaina.*

1. Honako gastu eta kostu hauek, balioespena eragin duen xedapen, egintza edo gertaeraren ondorioz izan dituenarentzat alferreko gertatzen direnean, beren zenbatekoari arriskurik gabeko tasa eta arrisku-prima gehituta tasatuko dira:

a) Lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren legeriaren arabera urbanizazio- zein eraikingintza-jarduketa bat edo eraikinak kontserbatzeko zein birgaitzeko jarduketa bat legitimatzeko beharrezkoak diren antolamendu- eta exekuzio-tresnen proiektu teknikoak egiteko izan direnak.

b) Egindako obrenak eta jarduketa exekutatze beharrezko ziren finantzaketa, kudeaketa eta sustapenarenak.

c) Ordaindutako kalte-ordainak.

2. Urbanizazio-jarduketak, hasi eta gero, aurreko zenbakian aurreikusitako eran balioetsiko dira, edota iritsitako exekuzio-mailaren proportzioan —handiena zein den—, betiere legitimatzen duten tresnen arabera egiten bada exekuzio hori eta haietan ezarritako epeak bete badira. Horretarako, exekutatze-mailari 0 eta 1 arteko balio bat emango zaio, eta balio hori honako hauekin biderkatuko da:

a) Lurzoruak jatorrizko izaeran zuen balioaren eta jarduketa amaituta balego legokiokeen balioaren arteko aldea, balioespena eragiten duen xedapen, egintza edo gertaerak jarduketa amaitzen uzten ez duenean.

b) Jarduketa amaituta balego lurzoruari legokiokeen balioan eragindako murrizketa, exekutatze-baldintzak baino aldatzen ez direnean, amaitzea bera galarazi gabe.

Zenbaki honetan ezarritako metodoaren bidez lortutako kalte-ordaina inoiz ez da izango aurreko artikuluan ezarritakoa baino txikiagoa, eta proportzionalki banatuko da jarduketaren ondoriozko partzelen esleipendunen artean.

3. Jarduketaren sustatzaileari jarduketaren ondorioz sortzen diren partzelak esleitzuz ordaintzen ez zaionean, haren kalte-ordaina jabeenetik deskontatuko da, eta ezarrita duen ordainsaritik jaso ez duen parteari arriskurik gabeko tasa eta arrisku-prima aplikatuz kalkulatu da.

4. Eginbehar eta betebeharrak betetzen atzeratuta dabiltzan lurzoru-jabeek 1. zenbakian aipatzen diren gastu eta kostuen kalte-ordaina jasoko dute; gastu eta kostu horiek benetan ordaindutako zenbatekoan tasatuko dira.

40. artikulua. *Lurzoruaren balioespena onurak eta kargak ekitatez banatzeko araubidean.*

1. Jarduketak ukitzen dituen subjektu guztien arteko adostasunik ez eta 13. artikuluko 2. zenbakiko c) letran ezarritako ahalmena baliatuz urbanizazio-jarduketa batean parte hartzen duten jabeen lurzoru-ekarpenak balioetsi behar direnean, haiek elkarren artean edo sustatzailearen nahiz Administrazioaren ekarpenekin haztatze, helburua izanik onurak eta kargak banatu eta sorturiko partzelak esleitzea, jarduketa amaituta balego legokiokeen balioan tasatuko da lurzorua.

2. Egin duten ekarpena aski ez izateagatik urbanizazio-jarduketa batetik sorturiko partzelen esleipenean parte hartu ezin duten jabeen kasuan, jarduketa amaituta balego legokiokeen balioan tasatuko da lurzorua, dagozkion urbanizazio-gastuak —arriskurik gabeko tasak eta arrisku-primak gehituta— deskontaturik.

41. artikulua. *Balioespen-araubidea.*

Lege honetan xedatu gabeko guztian, balioespena honela egiten da:

a) Lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren legeek zehazten dituzten irizpideen arabera, haren xedea denean hirigintza-antolamendua exekutatzeko behar diren eragiketak egiaztatzea eta, bereziki, hartatik eratorritako onurak eta kargak banatzea.

b) Nahitaezko desjabetzearen eta administrazio publikoen erantzukizunaren legeria orokorraren irizpideen arabera —zer dagokion—, beste kasu guztietan.

## VI. TITULUA

### Nahitaezko desjabetzea eta ondare-erantzukizuna

42. artikulua. *Lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren ondoriozko desjabetzeen araubidea.*

1. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren ondoriozko desjabetzea antolamendu hori arautzen duen legerian aurreikusitako helburuetarako aplika daiteke, lege honetan eta Nahitaezko Desjabetzearen Legean xedaturikoaren arabera.

2. Legeria arautzaileak zehazten dituen lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnak onesteak berekin ekarriko du dagozkion ondasun eta eskubideak onura publikoko deklaratzeko eta haiek okupatu beharra, tresna horiek exekuziorako gaitzen dutenean eta exekuzio hori desjabetze bidez egin behar denean.

Deklarazio hori urbanizazio-jarduketa zerbitzu-sare orokorrekin konektatzeko behar diren lursailetara zabalduko da, lursailok beharrezkoak direnean.

3. Eremu baten espazioa mugatzen bada hiri-ingurunearen gainean jarduketak egiteko, horiek batera edo modu isolatuan izan, mugaketa hori administrazio-bidean irmoa denean, onura publikoko deklarazioa egin beharko da edo, hala badagokio, gizarte-intereseko deklarazioa, jarduketak exekutatzeko beharrezkoak diren eskubide eta ondasunen nahitaezko desjabetze-, salmenta- eta ordezen-araubideak aplikatzearen ondorioetarako; halaber, administrazio jardulearen aldeko lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea deklaratu da, baita legeria aplikagarrian esanbidez xedatutakoaren ondoriozkoak ere.

4. Desjabetzearen objektu den azaleran jabari publikoko ondasunak daudenean eta haien xedea, antolamendu-tresnaren arabera, haiek erabilera orokorrera edo zerbitzu publikoetara afektatzea zein haiei atxikitzea eragin zuenaz bestekoa denean, dagokion ondasuna arautzen duen legerian jabari publikoaren mutaziorako zein desafektaziorako aurreikusten den prozedura jarraituko da, dagokionaren arabera.

Desjabetzearen objektu den azaleraren barruan dauden landa-bideak udal-jabetzakoak joko dira, kontrakoa frogatu ezean. Desagertzen diren hiri-bideak, berriz, organismo desjabetzaileari erabat eskualdatutzat joko dira eta hirigintza-antolamendutik sortzen diren berrietan subrogatutzat.

5. Desjabetzearen onuraduntzat joko dira plan edo obra jakin batzuk exekutatzeko Estatuaren, autonomia-erkidegoen edo toki-entitateen ahalmenetan subrogatutako pertsona natural zein juridikoak.

43. artikulua. *Balio justua.*

1. Desjabeturiko ondasun eta eskubideen balio justua lege honetako balioespen-irizpideen arabera finkatuko da, banakako espediente bidez edo tasazio bateratuaren prozeduraren bidez. Desjabetuarekin adostasunik bada, gauzatan ordaindu ahal izango da.

2. Aurreko zenbakian ezarritakoa gorabehera, hiri-ingurunearen gaineko jarduketan kudeaketan desjabetzea aplikatzen denean, ez da beharrezkoa izango jabearen adostasuna lortzea desjabetzearen balio justua gauzatan ordaintzeko, betiere hori kudeaketa-eremuaren beraren barruan eta dagozkion lanak amaitzeko ezarritako denbora-eparearen barruan eginez gero. Era berean, desjabetzearen askapena ez da salbuespentzat hartuko eta administrazio jarduleak bere kabuz erabaki ahal izango du, dagozkion betebeharrak betetzeari dagokionez askatutako jabeak behar adina berme aurkezten dituenean.

3. Desjabetze-espeditenteko jarduketak Nahitaezko Desjabetzearen Legearen arabera idatzitako zedarriztatze-proiektuan interesdun gisa agertzen direnekin jarraituko dira edo, proiektuak diodenaren kontra, ondasun edo eskubideen benetako titularrak direla legean agindutako moduan egiaztatzen dutenekin. Tasazio bateratuaren prozeduran, informazio publikoaren fasean salatu gabeko eta justifikatutako errakuntzek ez dute ekarriko jarduketak deuseztatzea edo berregitea, baina interesdunek dagokion eran kalte-ordaina jasotzeko eskubidea mantenduko dute.

4. Balio justua ordaintzeko unea iristean, beren aldeko erregistro-ziurtagiria dakarten interesdunei baino ez zaie ordainduko; bestela, kontsignatu egingo da; erregistro-ziurtagirian, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikuluko oharra egin dela jaso beharko da, edo, halakorik ezean, interesdunaren eskubidea justifikatzen duten tituluak, tituluetan deskribaturiko finka berari buruzko Jabetza Erregistroaren ezezko ziurtagiriekin osatuak. Kargarik izanez gero, karga horien titularrek agertu beharko dute.

5. Errealitatearen kontrako erregistro-adierazpenak daudenean, hipoteka-legerian adierazitako zeinahi bide erabilita edo Notariotza Erregelamenduaren 209. artikulua arabera izapidetutako nabaritasun-aktaren bidez haiek zuzendu edo ezeztatu dituztenei ordaindu ahal izango zaie balio justua.

#### 44. artikulua. *Okupatzea eta Jabetza Erregistroan inskribatzea.*

1. Desjabetze-prozedurak ukituriko finka edo ondasun bakoitzaren okupazio-akta titulu inskribagarri izango da, baldin eta haren barruan deskripzioa, hipoteka-legeriaren araberrako identifikazioa, katastroko erreferentzia eta koordenatu-sistema baten bitartez egindako irudikapen grafikoa jasotzen badira eta, harekin batera, dagokion prezioaren ordainketa-akta edo kontsignazio-agiria aurkezten bada.

Aurreko lerrokadan xedatutakoari dagokionez, katastroko erreferentziaren eta irudikapen grafikoaren orde, katastro-ziurtagiri deskribatzaile eta grafikoa erantsi ahal izango da.

Jarduketaren objektu den azalera erregistro-finka bat edo batzuk gisa inskribatuko da, eta horretarako ez da oztopo izango finkaren bat immatrikulaturik ez egotea. Jarduketak ukituriko finketan, hipoteka-legeriak nahitaezko desjabetzearen prozeduretatik eratorritako idazpenei buruz aipatzen duen oharraren ondoren, desjabeturiko zatia zein den adierazten duen beste ohar bat idatziko da jarduketak finka osoa ukitzen ez duen kasuan.

2. Inskripzioa egitean arrazoizko zalantzak sortzen badira ea, okupaturiko azaleraren barruan, desjabetze-prozeduran kontuan hartu gabeko erregistro-finkaren bat baden, administrazio eskudunari jakinaraziko zaio; horrek ez du eragotziko inskripzioa egitea.

3. Zortasunak nahitaez eratu, aldatu edo azkentzeko administrazio-egintzak Jabetza Erregistroan inskribagarriak izango dira, desjabetze-aktentzat aurreikusitako moduan.

#### 45. artikulua. *Kargarik gabe eskuratzea.*

1. Desjabetze-espeditentea amaitutakoan, eta nahitaezko desjabetzearen legeria orokorrean aurreikusitako betekizunak betez okupazio-akta edo -aktak egin direnean, ulertuko da Administrazioak eskuratu dituela, kargarik gabe, espeditenteko finka edo finkak.

Administrazioarena izango da finken edukitza, behin haren eskubidea inskribatu eta gero, eta haren kontra ezin baliatuko da ezein akzio erreal edo interdiktu-akziorik.

2. Baldin eta, espeditentea amaitu ondoren, behin okupazio-akta egin eta finkak edo eskubideak Administrazioaren alde inskribatutakoan, espeditentean kontuan izan ez diren

hirugarren batzuk agertzen badira, hirugarren horiek dagozkien akzio pertsonal guztiak mantenduko dituzte, eta balio justua edo desjabetzeagatiko kalte-ordainak jasotzeko eta haien zenbatekoa eztabaidatzeko baliatu ahal izango.

3. Baldin eta, behin espedientea guztiz amaitu eta gero, kontuan izan ez diren aurretiaz inskribaturiko finkak edo eskubideak agertzen badira, administrazio desjabetzaileak, ofizios edo alderdi interesdunaren zein erregistratzailearen beraren eskariz, dagokion ezeztapena egin dezala eskatuko dio erregistratzaileari. Administrazio desjabetzaileak finka edo eskubide horien titularrak konpentsatu beharko ditu; administrazio horrek espediente osagarri bat egingo du dagozkion balioespen-orriekin, eta gainerako finkentzat jarraitu den prozeduraren arabera izapidetuko da, hargatik eragotzi gabe titular horiek dagokien beste zeinahi akzio mota baliatu ahal izatea.

4. Espedientean erregistro-titular gisa agertzen denari ordaindu bazaio balio justua, hirugarrenen akzioa ezin zuzenduko da administrazio desjabetzailearen kontra hirugarrenok agertu ez baziren espedientea izapidetzen zen bitartean, denbora baliodunean.

#### 46. artikulua. *Desjabetzea kudeatzeko modalitateak.*

1. Toki-erakundeek, desjabetzeak kudeatzeko, beste administrazio publiko batzuekin edo partikularrekin elkarte mota desberdinetan jardutea sustatu ahal izango dute, toki-araubideko eta hirigintzako legeriaren arabera.

2. Aurreko zenbakian adierazitako xedea hobeto betetzeko, beste administrazio publiko batzuei ere enkargatu ahal izango diete balia dezatela desjabetze-ahala.

3. Aurreko zenbakietan xedaturikoak ez ditu eragotziko legeak desjabetze-arloan erakunde publiko jakin batzuei espresuki aitorturiko ahalmenak.

#### 47. artikulua. *Lehengoratzeko eta birtasatze-kasuak.*

1. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresna aldatu edo berrikusi dela eta lurzoruaren desjabetzea eragin zuen erabilera aldatzen bada, bidezko da lehengoratzeko, honako kasu hauetan izan ezik:

a) Desjabetzea eragin duen zuzkidura publikorako erabilera benetan ezarri eta zortzi urtean gorde izana, edo lurzoruari esleituriko erabilera berria ere zuzkidura publikorakoa izatea.

b) Desjabetzea lurzoru-ondare publikoa eratzeko edo handitzeko egin izana, betiere erabilera berria lurzoru-ondare publiko horren xedeekin bateragarri izanez gero.

c) Desjabetzea urbanizazio-jarduketa bat exekutatzeko egin izana.

d) Desjabetzea lege honen arabera lurzoruari aplikagarri zaion araubideari dagozkion eginbeharrak ez betetzeagatik edo kargak ez kentzeagatik egin izana.

e) Nahitaezko Desjabetzearen Legearen arabera lehengoratzeko bidezko ez den beste zeinahi kasu.

2. Lurzorua urbanizazio-jarduketa bat exekutatzeko desjabetu den kasuetan:

a) Bidezko da lehengoratzeko, desjabetzea gertatu zenetik hamar urte iragan direlarik urbanizazioa amaitu gabe dagoenean.

b) Bidezko da birtasatzeak, lurzoruaren erabilera edo eraikigarritasuna aldatzen direnean, baldin eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresna bat aldatzeak eragina bada aldaketa, eta antolatze-ahala berriro osorik baliatzea eskatzen ez duena, eta horrek lurzoruaren balioa handitzea badakar desjabetzearen aplikatutako irizpideen arabera.

Balio berria erabilera eta eraikigarritasun berriei balioespen irizpide berberak aplikatuta zehaztuko da. Desjabetuari edo haren kausadunei dagokie balio horren eta balio justua eguneratzearen emaitzaren arteko aldea.

Aurreko lerrokadan aurreikusi gabeko hartan, lehengoratzeko eskubidearentzat xedatutakoa aplikatuko zaio birtasatze-eskubideari, Jabetza Erregistrorako irizpidea barne.

3. Ez da bidezko lehengoratzea desjabeturiko lurzorutik hegala edo lurpea banantzen direnean, 26. artikuluko 5. zenbakian aurreikusitakoaren arabera, betiere desjabetzea eragin zuen zuzkidura publikorako erabilerari eusten bazaio edo lehenengo zenbakian aurreikusitako beste zeinahi kasu gertatzen bada.

48. artikulua. *Kalte-ordainak jasotzeko kasuak.*

Kalte-ordainerako eskubidea sortzen dute betiere honako kasu hauen ondorioz ondasun eta eskubideetan gertatzen diren lesioek:

a) Urbanizazioa exekutatzeke baldintzak edo jabeek hartan parte hartzeke baldintzak aldatzea, lurralde- edo hirigintza-antolamendua edo jarduera horren esleipenaren egintza edo negozioa aldatu delako, betiere aldaketa urbanizazioa exekutatzeke aurreikusitako epeak amaitu baino lehen gertatzen bada edo, epeak amaitu ondoren, Administrazioari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik exekutatu ez bada.

Ez da kalte-ordainik jasoko lurralde- edo hirigintza-antolamenduan gertaturiko aldaketek eragindako antolamenduz kanpoko egoerengatik, baina horrek ez du eragotziko jaso ahal izatea egoera horretan dagoen eraikuntza edo eraikina bere balio-bizitzan zilegi den eran erabili eta gozatu ezin izateagatik.

b) Eraikuntza eta eraikinei buruz lege ezarritako eginbeharrak gainditzen dituzten lotura eta mugapen bereziak, edo ekitatezko banaketa aplikatu ezin zaion eraikigarritasun-zein erabilera-murriztapen bat berekin dutenak.

c) Lurralde- edo hirigintza-antolamenduan gertaturiko aldaketak eraginik, obra eta jarduerak gaitzen dituzten administrazio-tituluen eraginkortasuna aldatzea edo azkentzea.

d) Obra eta jarduerak gaitzen dituzten administrazio-tituluak baliogabetzea, bai eta haiek ematea justifikaziorik gabe luzatzea eta bidegabeki ukatzea ere. Inoiz ez da kalte-ordainik izango kaltetunari egotz dakiokeen dolo, erru edo axolagabekeriari bada.

e) Lurralde-eta hirigintza-antolamenduak zuzkidura publikoetara xedatzen dituen lursailak okupatzea, okupatzen direnetik hasi eta jabeari balio bereko beste batzuk esleitzen dizkion tresna behin betiko onesten den arteko denbora-tartean. Kalte-ordainerako eskubidea Nahitaezko Desjabetzearen Legearen 112. artikuluan ezarritako eran zehaztuko da.

Lursaila okupatzen denetik aipaturiko tresna behin betiko onetsi gabe lau urte igarotakoan, interesdunek balio justuaren espedientea hasteko asmoa dutela ohartarazi ahal izango diote administrazio eskudunari, eta hari hasiera emateko ahalmena izango dute, hartarako administrazioari dagokion balioespen-orria bidalirik, behin ohartarazpenaren ondoren sei hilabete igaro eta gero.

## VII. TITULUA

### Jabetzaren funtzio soziala eta lurzoruaren kudeaketa

#### I. KAPITULUA

##### Nahitaezko salmenta eta ordezipena

49. artikulua. *Nahitaezko salmenta eta ordezipena: bidezkotasuna eta helmena.*

1. Lege honetan aurreikusitako eginbeharrak ez betetzeak administrazio jarduleari ahalbidea emango dio, ofizioz edo interesdunaren eskariz eta, nolnahi ere, behartutakoari entzun ostean, honako hauek dekretatzeko: exekuzio subsidiarioa, jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatik desjabetzea, edo nahitaezko salmenta nahiz ordezipenaren araubidea edo lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriaren beste ondorio batzuk aplikatzea.

2. Nahitaezko ordezipenaren xedea dagokion eginbeharra bermatzea da, eginbeharra gauzatzea ezarritik; jabetza horizontalaren araubidearen arabera egin daiteke hori,



lurzoruaren oraingo jabearekin, eraikinak eraikitzeko edo kontserbatzeko eginbeharrak betetzen ez badira.

3. Artikulu honetan aurreikusitako nahitaezko desjabetze, salmenta edo ordezenaren kasuetan, lurralde- eta hirigintza-antolamendua arautzen duen legeriak inoiz ezin gutxituko du lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukia bere balioaren ehuneko 50 baino gehiago, eta aldeia Administrazioari dagokio.

50. artikulua. *Nahitaezko salmentaren edo ordezenaren araubidea.*

1. Nahitaezko salmenta edo ordezena ofizioz edo interesdunaren eskariz hasiko da, eta publikotasun- eta konkurrentzia-irizpideen arabera 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 Erregistroa, azken jabari-inskripzioaren bazterreko ohar batean idatziz jaso dadin. Exekuzio subsidiarioaren egoera, jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatiko desjabetzea, edo nahitaezko salmenta nahiz ordezenaren araubidea edo higiezina eraginpean hartzen duten bestelako egoerak ematen diren erregistro-ziurtagirietan jasoko dira.

3. Prozedurak nahitaezko salmenta edo ordezena aplikatzeagatiko esleipena ezartzen duenean, prozedura ebatzi ondoren, administrazio jarduleak esleipenaren ziurtagiria emango du, eta ziurtagiri hori Jabetza Erregistroan inskriba daitekeen titulua izango da. Erregistro-inskripzioan idatziz jasoko da, desegiteko arrazoi gisa, eskuratzaila zein baldintza eta betetze-epetara beharturik geratzen den.

## II. KAPITULUA

### Lurzoru ondare publikoak

51. artikulua. *Nozioa eta helburua.*

1. Lurren merkatua arautzeko, ekimen publikoko jarduketetarako lurzoru-erreserbak lortzeko eta lurralde- eta hirigintza-antolamendua exekutatzeko errazteko helburuz, 18. artikuluko 1. zenbakiko b) letran aipatzen den eginbeharraren arabera Administrazioak eskuratzeko dituen ondasun, baliabide eta eskubideek osatzen dituzte lurzoru-ondare publikoak, hargatik eragotzi gabe lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak zehazten dituen besteak.

2. Lurzoru-ondare publikoen ondasunek ondare bereizi bat eratzen dute, eta ondare hori osatzen duten lurra besterentzearen bidez edo 18. artikuluko 1. zenbakiko b) letran aipatzen den diruzko ordezenaren bidez lortutako diru-sarrerak hura kontserbatu, administratu eta handiagotzeko erabiliko dira —betiere kapital-gastuak bakarrik finantzatzen badira eta aplikagarri zaien legeria hausten ez bada—, edota beren xedeari dagokion erabileretarako.

52. artikulua. *Xedea.*

1. Aurreko artikuluen 1. zenbakian xedatutakoaren arabera nahitaez lurzoru-ondare publikoak osatzen dituzten ondasun eta baliabideak babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitzeko erabili beharko dira, 18.2 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, hiria berronertzeko eragiketen izaera integratuak eragiten dituen premiak betetzeko.

2. Lege honen 18. artikuluko 1. zenbakiko b) letran aipatzen den eginbeharraren arabera administrazio batek eskuratutako lurra, baldin eta salmentan, alokairuan edo etxebizitza iristeko beste edozein modutan gehieneko prezioa tasatzea ahalbidetzen duen babes

publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitzeko badira, ezin esleituko dira, ez eskualdatze horretan ez hurrengoetan, lurzoruak etxebizitza mota horren gainean duen gehieneko eragin-balioa baino prezio handiagoan, legeria arautzailearen arabera. Administrazio-espeditentean eta besterentze-egintza edo -kontratuan mugapen hori jasoko da.

3. Lurzoru-ondare publiko bat osatzen duten finken mugapenak, betebeharrak, epeak zein xede-baldintzak, finka horiek besterentzean jasotzen badira, Jabetza Erregistroan inskriba daitezke, hargatik eragotzi gabe Hipoteka Legearen 27. artikuluan xedatutakoa eta hura ez betetzeak besterentzea desegitea eragin ahal izatea.

4. Aurreko zenbakian aipatzen diren mugapenak, betebeharrak, epeak zein baldintzak Jabetza Erregistroan sartzeak honako efektu hauek sortzen ditu:

a) Mugapen, betebeharrak, epe zein baldintza horiek besterentzea desegitearen kausa gisa eratu direnean, desegite hori hauetariko baten arabera inskribatuko da: dela eroslearen adostasuna, dela besterendutako finka datorren lurzoru-ondare publikoaren titular den administrazioaren egintza aldebakarra, betiere egintza horri jadanik ezin badakioke errekurtsio arruntik jarri, ez administratiborik ez judizialik.

Hargatik eragotzi gabe kontratua desegin ahal izatea, administrazio besterentzaileak eskatu ahal izango du egin dadila desegite-asmoaren prebentziozko idatzoharra hirigintza-diziplinako prozedura hasteak dakartzan prebentziozko idatzoharrentzat hipoteka-legeriak aurreikusia duen eran.

b) Bestela, finka jakin batzuen gainean jarritako baldintzen orri-bazterreko oharrek berezkoak dituzten efektuak izango ditu erregistroko aipamenak.

5. Salbuespen gisa, lurzoru-ondare publikoa duten udalerriek Udalaren merkataritza-eta finantza-zorra murriztera bideratu ahal izango dute ondare hori, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:

a) Toki-erakundearen abian den urteko aurrekontua onartu eta aurreko ekitaldietakoa likidatu izana.

b) Lurzoruaren udal-ondarearen erregistroa behar bezala eguneratu izana.

c) Udal-aurrekontuan lurzoruaren udal-ondareari dagozkion partidak behar bezala kontabilizatuta izatea.

d) Toki-korporazioko osoko bilkurak erabaki bat lortu izana. Bertan behar bezala jasoko da zenbateko horiek lurzoruaren udal-ondarearen berezko helburuetara bideratzea ez dela beharrezkoa eta haiek toki-korporazioaren zorra murriztera xedatuko direla, betiere haiek nola itzuliko diren argi eta garbi adieraziz.

e) Finantza-tutoretza gauzatzen duen organoaren aurretiatzko baimena lortu izana.

Eskuragarri dagoen zenbatekoa toki-korporazioak birjarri beharko du, gehienez ere hamar urteko epean, betiere erabilitako kantitateak lurzoruaren udal-ondareari itzultzeko osoko bilkuraren erabaki bidez zehaztu diren ehunekoak eta urterokoak betez.

Era berean, erabakia hartu eta hurrengo ekitaldietako aurrekontuetan aurreko lerrokadan aipatutako urterokoak jaso beharko dira, diru-sarrera arrunten kargura.

### III. KAPITULUA

#### Azalera-eskubidea

53. artikulua. *Edukia, eraketa eta araubidea.*

1. Azalera-eskubide errealak azalera-eskubidedunari esleitzen dio inoren finkaren sestran eta hegalean eta lurpean eraikuntzak edo eraikinak egiteko ahalmena, egindako eraikuntza edo eraikinen aldi bateko jabetza mantenduz.

Era daiteke eskubide hori, halaber, lehendik eginda dauden eraikuntza nahiz eraikinen gainean edo etxebizitzan, lokalen eta eraikuntza nahiz eraikinen elementu pribatiboen gainean ere, azalera-eskubidedunari esleitzen zaiolarik horien aldi baterako jabetza, bere horretan utzirik lurzoruaren titularraren jabetza berezia.

2. Azalera-eskubidea baliozkotasunez era dadin, beharrezkoa da hura eskritura publikoan formalizatzea eta eskritura Jabetza Erregistroan inskribatzea. Eskrituran, azalera-eskubidearen iraupen-epea zehaztu beharko da nahitaez, eta ez da laurogeita hemeretzi urtekoa baino luzeagoa izango.

Azalera-eskubidea lurzoruaren jabeak baino ezin du eratu, dela publikoa zein pribatua.

3. Azalera-eskubidea kostu bidez edo doan era daiteke. Lehenengo kasuan, azalera-eskubidedunaren kontraprestazioa hainbesteko bat edo aldizkako kanon bat ordaintzea izan daiteke, edo etxebizitzak zein lokalak edo haien errentamendu-eskubideak lurzoruaren jabeari esleitzea, edo modu horietariko bat baino gehiago elkartzea, hargatik eragotzi gabe eraikitako guztia jabearen esku uztea azalera-eskubidea eratzean hitzarturiko epea amaitutakoan.

4. Azalera-eskubidea honako hauek eraentzen dute: kapitulu honetako xedapenek, legeria zibilak kapitulu honetan aurreikusi gabeko hartan, eta eskubidea eratzen duen tituluak.

54. artikulua. *Eskualdaketa, karga eta azkentzea.*

1. Azalera-eskubidea eskualdatu eta zamatuta egin daiteke, eratzean zehazturiko mugapenekin.

2. Eraikuntzaren zein eraikinaren ezaugarriek hartarako aukera ematen dutenean, azalera-eskubidedunak jabetza horizontalaren araubidearen barruan eratu ahal izango du azalera-jabetza, jabeari dagokion lursailetik berezita, eta finka independente gisa eskualdatu eta zamatuta ahal izango ditu etxebizitzak, lokalak eta jabetza horizontaleko elementu pribatiboak, azalera-eskubidearen epe barruan, lurzoruaren jabearen baimenaren beharrik gabe.

3. Azalera-eskubidea eratzean, lehentasunez erosi, atzera eskuratu eta atzera saltzeko eskubideei dagozkien klausula eta itunak sartu ahal izango dira lurzoruaren jabearen alde, aurreko bi zenbakietan hurrenez hurren aipatzen diren eskubidea zein elementuak eskualdatzen diren kasuetarako.

4. Lurzoruaren jabeak azalera-eskubidedunaren eskubidetik berezita eta haren baimenaren beharrik gabe eskualdatu eta zamatuta ahal izango du bere eskubidea. Lurpea lurzoruaren jabearena izango da eta lurzoruarekin batera eskualdatu eta zamatuko da, salbu eta azalera-eskubidean sartu bada.

5. Azalera-eskubidea azkendu egiten da eratze-tituluan aurreikusitako epean lurralde-eta hirigintza-antolamenduaren arabera eraikitzen ez bada eta, edozein kasutan, eskubideak irauten duen epea igarotzean.

Azalera-eskubidea iraupen-epea igarotzeagatik azkentzen denean, lurzoruaren jabea eraikitakoaren jabe bihurtzen da, inolako kalte-ordainik eman beharrik gabe, zeinahi ere dela eskubidea eratu zuen tituluak. Hala ere, arau batzuk itundu ahal izango dira azalera-eskubidearen araubidea likidatzeari buruz.

Azalera-eskubidea iraupen-epea igarotzeagatik azkentzean, azalera-eskubidedunak ezarritako eskubide erreal edo pertsonal guztiak amaitzen dira.

Beste zeinahi arrazoiengatik lurzoruaren jabetzaren eskubideak eta azalera-eskubidedunarenak batzen badira, eskubide baten eta bestearen gainean egokitzen diren kargak eskubide bakoitza bereiz zamatzen jarraituko dute azalera-eskubidearen epea igaro arte.

## VIII. TITULUA

### Araubide juridikoa

#### I. KAPITULUA

##### Legez kanpoko jarduketak eta Fiskaltzarekin egitekoak

55. artikulua. *Erabat deusezak diren egintzak.*

Zuzenbidean erabat deusez izango dira hirigintza-antolamenduko tresnetan aurreikusitako berdegune zein espazio libreen ordenamendua hausten duten administrazioaren esku-hartze

egintzak. Obrak egiten ari diren bitartean, administrazio-egintza legitimatzailearen efektuak geldieran utziko dira, eta dagozkion gainerako neurriak hartuko. Obrak amaiturik badaude, haiek ofizioz berrikusteari ekingo zaio, administrazio-prozedura erkideko legerian aurreikusitako izapideen bidez.

56. artikulua. *Delitu diren arau-haustekak.*

Hirigintzaren edo lurralde-antolamenduaren kontrako arau-hausteengatik instruitzen diren administrazio-espedienteen kasuan, haiek irekitzea eragin zuen egintza bera delitu delako zantzuak azaltzen direnean, zehapena ezartzeko eskumena duen organoak Fiskaltzari jakinaraziko dio hori, arau-hausleek izan ditzaketan erantzukizun penalak galdatzeari dagokionez, eta ez du zehapen-prozedurarekin aurrera jarraituko aginte judizialak bere erabakia ematen ez duen bitartean. Zehapen penalak administrazio-zehapena ezartzea eragotziko du, baina ez arau-haustea egin aurreko egoerara etortzeko neurriak hartzea.

## II. KAPITULUA

### Eskariak, egintzak eta erabakiak

57. artikulua. *Eskariak.*

Toki-erakundeek eta hirigintza-erakundeek ebatzi egin beharko dituzte zuzentzen zaizkien eskari funtsatuak.

58. artikulua. *Subrogazio-kasuan demandaturiko administrazioa.*

Autonomia-organoez subrogazioz hartzen dituzten erabakiak udal titularraren egintzatzat joko dira, errekurso onargarriei dagokienez soilik.

59. artikulua. *Nahitaezko betearazpena eta premiamendu-bidea.*

1. Udalek nahitaezko betearazpena eta premiamendu-bidea erabili ahal izango dituzte jabeei —banako zein elkartu—, eta hirigintza-eraldaketako jarduketan sustatzaileei beren eginbeharrak bete ditzatela galdatzeko.

2. Betearazpen- eta premiamendu-prozedurak beren betebeharrak bete ez dituzten pertsonen ondasunen kontra abiaraziko dira lehenik eta behin, eta kaudimengabezia-kasuan baino ez jabeen administrazio-elkarteen kontra.

3. Ahalmen berak baliatu ahal izango dituzte, elkartearen eskariz, elkartearekin harturiko konpromisoak bete ez dituzten jabeen kontra.

60. artikulua. *Ofizioz berrikustea.*

Toki-erakundeek ofizioz berrikusi ahal izango dituzte hirigintzaren arloko beren egintza eta erabakiak, administrazio publikoen araubide juridikoaren legerian xedaturikoaren arabera.

## III. KAPITULUA

### Akzioak eta errekurtsuak

61. artikulua. *Hirigintza-legerian arauturiko egintzen eta hitzarmenen izaera.*

Izaera juridiko-administratiboa izango dute hirigintza-legeria aplikagarrian arauturiko egintza eta hitzarmenen kariaz edo haien ondorioz administrazio publikoen organo eskudunen eta jabeen artean —jabe banako zein elkartu—, edo hirigintza-eraldaketako jarduketan sustatzaileen artean sortzen diren arazo guztiek, baita urbanizatzeke zein eraikitzeke lurren lagapenei dagozkienek ere.

## 62. artikulua. *Akzio publikoa.*

1. Publikoa izango da administrazio-organoen eta administrazioarekiko auzien auzitegien aurrean lurralde- eta hirigintza-antolamenduko legeria eta gainerako tresnak bete daitezela galdatzeko akzioa.

2. Akzio hori, legez kontratatzat jotzen diren obrak egiteak eragina bada, obra horiek egiten diren bitartean baliatu ahal izango da, hirigintza-legeriako babes-neurriak hartzeko ezarritako epeak igaro arte.

## 63. artikulua. *Auzitegi arrunten aurreko akzioa.*

Eskubide errealen jabe eta titularrek, aurreko artikuluan aurreikusitakoaz gainera, auzitegi arrunten aurrean galdatu ahal izango dute eraits daitezela obra eta instalazioak, baldin eta urratzen badute eraikuntzen arteko tarteari, putzuei, zisternei, edo hobei, eraikuntza-elementu zein beste hiri-elementu batzuen erkidegoari buruz xedaturikoa, edota gainerako finken erabilera zuzenean babestera bideratuak diren erabilera gogaikarri, osasungaitz edo arriskutsuei buruzko xedapenak.

## 64. artikulua. *Administrazioarekiko auzi-errekurtsoa.*

1. Administrazio-bidea amaitzen duten toki-erakundeen egintzak, zeinahi ere dela haien objektua, administrazioarekiko auzien jurisdikzioaren aurrean errekurritu ahal izango dira zuzenean.

2. Lurralde-antolamenduaren eta hirigintza-antolamendu eta -exekuzioaren tresnak behin betiko onesteko egintzak administrazioarekiko auzien jurisdikzioaren aurrean aurkaratu ahal izango dira, haiek arautzen dituen legeriaren arabera; horrek ez du eragotziko bidezko izan daitezkeen administrazio-errekurtsoak jartzea.

## IV. KAPITULUA

### Jabetza Erregistroa

## 65. artikulua. *Egintza inskribagarriak.*

1. Jabetza Erregistroan inskribagarriak izango dira:

a) Hirigintza-antolamendua exekutatzeko espedienteak onesteko egintza irmoak, honako hauek dakartzaten kasuan: antolamendu-tresnak ukitzen dituen erregistro-finkak aldatzea, haien gaineko jabaria edo beste eskubide erreal batzuk esleitzea edo urbanizazioa eta eraikinak exekutatzeko edo kontserbatzeko betebeharraren benetako bermeak ezartzea.

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

c) Hirigintza-diziplinari edo hirigintza-legezketasuna berrezartzeari buruzko espedientearen edo ezarritako zehapenak ez ezik, urratutako hirigintza-ordena berrezartzeko ebazpenak ere betetzea bermatzeko administrazio-premiamendua objektu duten espedienteen irekiera.

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

e) Hirigintza-aprobetxamendua eskualdatzeko eta zamatzeko egintzak.

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

g) Aurreko letran 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 -exekuzioko tresnak garatzean, finka jakin batzuen gaineko jabaria edo beste zeinahi eskubide erreal edo finken deskripzioa aldatzen badu, une beretik edo etorkizunean.

2. Nolanahi ere, partzelazioaren, birpartzelazio mota guztien, obra berriaren deklarazioaren edo jabetza horizontaleko araubidea eratzearen bidez erregistro-finka berriak sortzeko diren jarduketek eraginpean hartzen dituzten hirigintza-diziplinako espedienteak hastean, Administrazioak 67.2 artikuluan aipatzen den prebentziozko idatzoharra egitea erabaki behar du nahitaez.

Prebentziozko idatzohar hori egitea erabakitzen duen ebazpenik ez ematearen ondorioz espedientearen eraginpeko finkaren onustez ari den erosleak galera ekonomikorik izanez gero, administrazio eskuduna izango da erantzule. Kasu horretan, administrazio horrek onustez ari den erosleari kalte-ordaina eman beharko dio, 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.

#### 66. artikulua. *Administrazio-ziurtagiria.*

Legeriak beste zerbait ezartzen duen kasuetan izan ezik, aurreko artikulua adierazten dituen egintzak Jabetza Erregistroan inskribatu ahal izango dira hirigintza-organo jarduleak emandako administrazio-ziurtagiriaren bidez; ziurtagiri horretan, erabakiak ukitzen dituen pertsona, eskubide eta finkei buruzko inguruabarrak jasoko dira, hipoteka-legeriak galdaturiko eran.

#### 67. artikulua. *Idazpen motak.*

1. Inskripzio bidez jasoko dira 65. artikulua 1. zenbakiko a), b), g) eta h) letretan adierazitako egintza eta erabakiak, eta baita administrazioaren alde okupaturiko azalera ere, lurralde- eta hirigintza-antolamenduak zuzkidura publikoetara xedaturiko lurak izateagatik.

2. Prebentziozko idatzohar bidez jasoko dira 65. artikulua 1. zenbakiko c) eta f) letretako eta 2. zenbakiko egintzak; espedientearen xede den finkaren gainean egingo da oharra. Idatzohar 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 65. artikulua adierazten dituen gainerako egintza eta erabakiak. Espresuki besterik ezarri ezean, orri bazterreko oharrek indarraldi mugagabea izango dute, baina haiek sortu dituen tituluak adierazten duen uneko hirigintza-izaera ezagutaraztea beste efekturik ez dute eragingo.

#### 68. artikulua. *Onurak eta kargak banatzeko espedienteak.*

1. Onurak eta kargak banatzeko dagokion espedientearen hastea edo hirigintzako eraldatze-jarduketa baten barruko lurak kasuan kasuko kudeaketa formaren betebeharrak betetzera afektatua geratzea Erregistroan jasoko dira dagozkion finken azken jabari-inskripzioaren bazterrean egindako idatzohar baten bidez.

2. Orri-bazterreko ohar hiru urteko iraupena izango du eta beste hiru urtera luzatu ahal izango da hura egitea eskatu zuen organoaren zein hirigintza-intereseko elkartearen eskariz.

3. Onurak eta kargak banatzeko tituluak honela inskriba daitezke: dela jatorrizko finken inskripzioak eta indarrean diren gainerako idazpenak zuzenean ezeztatuz, proiektuaren ondoriozko finken erregistro-folioari erreferentzia egiten zaiolarik, dela aurrez hirigintza-eraldaketako jarduketan sartzen den azalera guztia elkartu, eta banaketa-eragiketen ondoriozko finka guztien artean banatuz.

4. 1. zenbakian adierazitako oharra jasotakoan, efektu hauek izango dira:

a) Tituluak jatorrizko finkaren erregistro-titularrari esleitzen badio ondoriozko finka, titular horren alde egingo da inskripzioa.

b) Tituluak oharra eragin zuen ziurtagiriaren edukiaren arabera esleitzen badio jatorrizko finkaren erregistro-titularrari ondoriozko finka, inskripzioa titular horren alde egingo da eta,aldi berean, oharraren dataren ondoren egindako jatorrizko finkaren gaineko jabariaren zein eskubide errealen inskripzioak ezeztatuko dira.

c) Aurreko letran adierazitako kasuan, ondoriozko finken inskripzioaren edo inskripzioen bazterrean, honako hauek jasoko dira: ondorengo idazpen batzuk bazirela eta ezeztatuak izan direla, eta haiek sortu zituen titulua eta bakoitzaren data.

d) Ondoriozko finka edo finkak jatorrizko finka eskuratu zutenen alde inskribatzeko, aski izango da aurkeztea oharraren ondorengo idazpen ezeztatuak eragin zituen titulua, dagokion zuzenketarekin batera; zuzenketan, proiektuaren ondoriozko finka edo finken inguruabarrak eta deskripzioa jasoko dira, eta erregistro-titularrak eta b) letraren arabera ezeztaturiko eskubideen titularrek zuzenketa hori egiteko emandako adostasuna. Aipaturiko zuzenketa egiten ez den bitartean, ezin egingo da inolako idazpenik c) letran adierazitako orri bazterreko oharraren objektu diren finkei buruz.

5. Onurak eta kargak banatzeko proiektua inskribatzen duen titulua aski izango da hipotekak aldatzeko, erregistro-deskripzioak zuzentzeko, finkak edo gehiegizko edukierak immatrikulatzeko, segidako traktuari berrekiteko, eta eskubide erreal bateraezinak ezeztatzeko, erregelamenduz ezarritako moduan.

Lehenengo xedapen gehigarria. *Hiri-informazioaren eta gainerako informazioaren sistema hiri-ingurune jasangarria lortzeko, politika publikoen zerbitzura.*

1. Gardentasuna sustatu eta dagozkion politikak eta ekintzak garatzeko behar den informazioa lortzea, etengabe eguneratzea eta ustiatzea bermatzeko asmoz, Estatuaren Administrazio Orokorrak, autonomia-erkidegoekin lankidetzan, irizpide eta oinarritzko printzipio batzuk definituko ditu, lurzoruari, hirigintzari eta eraikingintzari buruzko informazio-sistema publiko orokor eta integratu bat eratzea eta etengabe eguneratzea ahalbidetzeko, eta haien aplikazioa sustatuko, gaian administrazio eskudunarekiko koordinazioa eta osagarritasuna baliatuz. Sistema horrek, gutxienez ere, honako tresna hauek hartuko ditu barne:

a) Desokupatuta dauden eraikuntzen, eraikinen, etxebizitzaren eta lokalen erroldak, bai eta hobetu edo birgaitu behar direnenak ere. 29. eta 30. artikuluetan araututa dauden Eraikinen Ebaluazio Txostenak baliagarri izango dira errolda horiek elikatzeke, birgaitzeko beharrei dagokienez.

b) Hiri-eremu narriatu, zaharkitu eta behar handia edo zailtasunak dituzten eremuen mapak, hiria berroneratzeko eta berritzeko jarduketan edo eraikinak birgaitzeko jarduketan premian dauden hiri-eremuen mapak.

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

2. Halaber, aurreko zenbakian aipatutako informazio-sistema publikoa gainerako informazio-sistemekin eta, zehazki, ondasun higiezinaren katastroarekin bateragarria eta koordinatua izan dadin ere saiaturiko dira.

Bigarren xedapen gehigarria. *Defentsa Nazionalera, Defentsa Ministeriora edo Indar Armaturen erabilerara afektaturiko ondasunak.*

1. Defentsa Nazionalera afektaturiko lur, eraikin eta instalazioei —eta baita haien babes-eremuei ere— eragiten dieten lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnek, zeinahi motatakoak direla eta zeinahi izendapen dutela ere, Estatuaren Administrazio Orokorren txosten lotesle bat beharko dute, eragin horri dagokionez, onetsiak izan aurretik.

2. Lege honetan xedatutakoa gorabehera, Defentsa Ministeriora edo Indar Armaturen erabilera afektaturiko ondasunak, eta ministerio horren mendeko organismo publikoen esku jarritakoak, beren legeria berezian aurreikusitako helburuen mende daude.

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

Ceuta eta Melillako hiriek beren autonomia-estatutuak onartzen dituzten lege organikoen, lege honen eta Estatuak hartarako emango dituenen esparruen barruan baliatuko dituzte beren erregelamenduak egiteko arautze-ahalak.

Nolanahi ere den, Estatuaren Administrazio Orokorri dagokio hiri horien Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onestea eta berrikustea, bai eta zehaztaperen orokorre, lurraldearen egitura orokor eta organikoaren funtsezko elementuei edo azken xedapenetatik bigarrenaren zazpigarren zenbakian 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 lerrokan sartzan ez diren Plan Orokorrearen aldaketak onestea ere, aurrez Estatuaren Administrazio Orokorra nahitaezko txostena egin ondoren. Txosten hori loteslea izango da legezotasun arazoei dagokienez edo estatuaren eskumeneko interes orokorrak ukitzeari dagokienez; hiru hilabeteko epean eman beharko da eta, epe horretan ematen ez bada, aldekoa dela ulertuko da.

Laugarren xedapen gehigarria. *Estatuaren ondareko lurzoruen kudeaketa.*

1. Estatuaren ondareko ondasun higiezinari aplikagarria izango zaie lege honen 52. artikuluan honako hauek Jabetza Erregistroan sartzeari dagokionez xedaturikoa: beren gehieneko salmenta- edo alokairu-prezioa tasatzea ahalbidetzen duen babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitze finkak besterentzean egon daitezkeen mugapenak, betebeharrak, epeak edo xede-baldintzak.

2. 190 bis artikulua berri bat gehitzen zaio azaroaren 3ko Administrazio Publikoaren Ondareari buruzko 33/2003 Legeari, honela idatzirik:

«190 bis artikulua. *Higiezin afektatuen hirigintza-araubidea.*

Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnek estatuaren eskumeneko erabilera edo zerbitzu publikoetara afektaturiko zein horretarako xedaturiko lurra urbanizazio-jarduketan barruan sartzan dituztenean edo haiei atxikitzen, Estatuaren Administrazio Orokorra edo lur horiek desjabetze bidez edo ordainbidezko beste era batez eskuratu eta haien titular diren organismo publikoek parte hartuko dute lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ezartzen dituen baldintzetan onurak eta kargak ekitatez banatzen.»

3. Aldatu egiten da azaroaren 3ko Administrazio Publikoaren Ondareari buruzko 33/2003 Legearen azken xedapenetatik bigarrenaren 5. zenbakia, eta honela idatzita geratzen:

«5. Oinarrizko legeriaren izaera dute, Konstituzioaren 149.1.18. artikuluan ezarritakoaren arabera, lege honetako xedapen hauek: 1. artikulua; 2. artikulua; 3. artikulua; 6. artikulua; 8. artikulua 1. zenbakia; 27. artikulua; 28. artikulua; 29. artikulua 2. zenbakia; 32. artikulua 1. eta 4. zenbakiak; 36. artikulua 1. zenbakia; 41. artikulua; 42. artikulua; 44. artikulua; 45. artikulua; 50. artikulua; 55. artikulua; 58. artikulua; 61. artikulua; 62. artikulua; 84. artikulua; 91. artikulua 4. zenbakia; 92. artikulua 1., 2. eta 4. zenbakiak; 93. artikulua 1., 2., 3. eta 4. zenbakiak; 94. artikulua; 97. artikulua; 98. artikulua; 100. artikulua; 101. artikulua 1., 3. eta 4. zenbakiak; 102. artikulua 2. eta 3. zenbakiak; 103. artikulua 1. eta 3. zenbakiak; 106. artikulua 1. zenbakia; 107. artikulua 1. zenbakia; 109. artikulua 3. zenbakia; 121. artikulua 4. zenbakia; 183. artikulua; 184. artikulua; 189. artikulua; 190. artikulua; 190 bis artikulua; 191. artikulua; lehen xedapen iragankorren 1. zenbakia; bosgarren xedapen iragankorra.»



4. Letra bat gehitzen zaio, e) letra, abenduaren 30eko Neurri Fiskal, Administratibo eta Gizarte Arlokoei buruzko 50/1998 Legearen 71. artikuluko 2. zenbakiari, honela idatzirik:

«e) Laguntzea, bere esku jarritako ondasun higiezinak kudeatuz, indarrean dauden politika publikoak garatzen eta exekutatzeko, etxebizitza-politika bereziki, administrazio eskudunekin lankidetzan. Horretarako, itunak, protokoloak edo hitzarmenak sinatu ahal izango ditu administrazio horiekin, haien helburua izango delarik salmentan, alokairuan edo etxebizitzarako irispenerako beste edozein modutan gehieneko prezioa tasatzea ahalbidetzen duen babes-araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitzea bultzatzea. Hitzarmen horiek Kontseilu Zuzendariak baimendu beharko ditu.»

5. Ordinal bat gehitzen da, 7.a, abenduaren 29ko Neurri Fiskal, Administratibo eta Gizarte Arlokoei buruzko 14/2000 Legearen 53. artikuluko 2. zenbakian, honela idatzirik:

«7.a. Bere esku jarritako ondasun higiezinak kudeatuz, indarrean dauden politika publikoak —bereziki, etxebizitza-politika— garatzen eta exekutatzeko laguntzea, administrazio eskudunekin lankidetzan. Horretarako, itunak, protokoloak edo hitzarmenak sinatu ahal izango ditu administrazio horiekin, haien helburua izango delarik salmentan, alokairuan edo etxebizitzarako irispenerako beste edozein modutan gehieneko prezioa tasatzea ahalbidetzen duen babes-araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitzea bultzatzea.»

Bosgarren xedapen gehigarria. *1954ko abenduaren 16ko Nahitaezko Desjabetzearen Legearen 43. artikulua aldatzea.*

Aldatu egiten da 1954ko abenduaren 16ko Nahitaezko Desjabetzearen Legearen 43. artikuluko 2. zenbakia, eta honela idatzita geratzen:

«2. Aurreko lerrokadan aipatzen den kalkulu-araubidea:

a) Inoiz ez zaie aplikatuko ondasun higiezinaren desjabetzei; haien balio justua finkatzeko, lurzorua balioespena arautzen duen legean aurreikusitako balioespen-sistema baino ez da aplikatuko.

b) Kasu honetan aplikatu ahal izango zaie ondasun higigarrien desjabetzei: ondasunok lege bereziek ezarritako balioespen-irizpide partikularrik ez dutenean.»

Seigarren xedapen gehigarria. *Suteek erretako baso-lurzoruak.*

1. Suteek erretako baso-lurrek landa-lurzoru izaera mantenduko dute lege honi dagokionez, eta basogintzarako erabiliko dira, gutxienez Mendiei buruzko Legearen 50. artikuluan aurreikusitako epean, hartan aurreikusten diren salbuespenekin.

2. Baso-administrazioak Jabetza Erregistroari jakinarazi beharko dio gorabehera hori, eta hipoteka-legeriak xedatutakoaren arabera inskribatu ahal izango da.

3. Baso-administrazioak emandako ziurtagiria izango da inskripzioarako titulu. Ziurtagiriak delako finka edo finkak identifikatzen dituen katastro-datuak jasoko ditu eta, ziurtagiriarekin batera, erretako baso-lurren plano topografikoa aurkeztuko da, eskala egokian.

Ziurtagiria badela orri bazterreko ohar batean jasoko da, eta ohar horrek lehenengo zenbakian aipatzen den epea amaitu arteko iraupena izango du. Plano topografikoa Hipoteka Erregelamendua 51.4 artikulua aurreikusitakoaren arabera artxibatuko da, eta haren kopia bat ere erantsi ahal izango da euskarri magnetiko nahiz optikoan.

Zazpigarren xedapen gehigarria. *Landa-lurzoruan errentak kapitalizatzeko arauak.*

1. Lege honen 36. artikuluko 1. zenbakian aipatutako ustiategiaren urteko errenta erreal edo potentziala kapitalizatzeko, Espainiako Bankuak Estatuaren 30 urterako obligazioen errentagarritasunari buruz argitaratutako urteko datuen batez besteko balioa erabiliko da kapitalizazio-tasa modura; balioespena dagokion datuen aurreko hiru urtekoak izango dira datu horiek.

2. Kapitalizazio-tasa hori zuzendu ahal izango da aurreko zenbakian adierazitako erreferentziari laborantza, ustiategi edo lurzoru-aprobetxamendu motaren arabera koefiziente zuzentzailea aplikatuz, betiere balioespenen emaitza nabarmen aldentzen bada hirigintza-aukerarik gabeko landa-lurzoruaren merkatuko prezioetatik.

Zuzenketa horren nondik-norakoak erregelamenduz zehaztuko dira.

Zortzigarren xedapen gehigarria. *Estatuaren parte-hartzea lurralde- eta hirigintza-antolamenduan.*

Estatuaren Administrazio Orokorrek parte hartu ahal izango du lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren prozeduretan, gaiari buruzko legeriak zehazten duen eran. Legeria horrek hala aurreikusten duenean, Estatuaren Administrazio Orokorren ordezkariak parte hartu ahal izango dute, hark izendaturik, lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnak onesteko eskumenak esleituak dituzten udalerriz gaineko organo kide anitzekoetan.

Bederatzigarren xedapen gehigarria. *Toki Araubidearen Oinarriak Arautzeko Legea aldatzea.*

Toki Araubidearen oinarriak arautzeko apirilaren 2ko 7/1985 Legearen artikulua eta zenbaki hauek aldatzen dira, eta honela idatzirik geratzen:

1. 22.2. artikulua aldatzea.

«Udaletan udaleko osoko bilkurari eta Kontzeju Irekiko araubidean auzo-batzarrari dagozkie, edozein kasutan, honako eskumen hauek:

(...)

c) Plangintza orokorrari hasierako onespina ematea eta hirigintza-legerian aurreikusitako planei eta gainerako antolamendu-tresnei buruzko udal-izapideak amaitzeko onespina ematea, bai eta tresna horietariko edozein aldatzeko xedea duten hitzarmenak onestea ere.

(...))»

2. 70 ter artikulua berri bat eranstea.

«1. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko eskumenak dituzten administrazio publikoek herritarren esku jarri beharko dituzte, haiek hala eskatuz gero, beren lurralde-eremuan indarrean dauden lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresna, kudeaketa-dokumentu eta hirigintza-hitzarmenen kopia osoak.

2. Gaiari eskudun diren administrazio publikoek bitarteko telematikoz argitaratuko dute indarrean dauden lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnen eduki eguneratua, haren informazio publikoa ematen delako iragarkia eta haiek onesteko zein aldatzeko garrantzizkoak diren izapidetze-egintza oro.

5.000 biztanle baino gutxiagoko udalerrietan, haiei laguntza emateko eta haiekin lankidetzak teknikoan jarduteko funtzioa esleitu zaien udalaz gaindikoa erakundeen bitartez egin ahal izango da argitaratze hori, eta erakundeok lankidetzak eman beharko diete.

3. Antolatze-ahala osorik baliatu gabe egindako hirigintza-antolamenduaren aldatzea batek eraikigarritasuna edo dentsitatea handitzen edo lurzoruaren erabilera aldatzen dituenean, espedientean jaso beharko da zein diren aldatetarik ukituriko finkek aldatzea hasi aurreko bost urteetan izan dituzten jabe guztiak edo haien gainean diren bestelako eskubide errealeko titular guztiak, erregistroan edo erabilitako tresnan jasotakoaren arabera, interesdunei jakinarazteko, gaiari buruzko legeriaren arabera.»

## 3. 75.7 artikulua aldaketa.

«Tokiko ordezkariak, bai eta Tokiko Gobernu Batzarreko kide hautatu gabeek, deklarazioa egingo dute bateraezintasunerako arrazoiak izan daitezkeenei buruz eta diru-sarrerak ematen dizkien edo eman diezazkiekeen edozein jarduerari buruz.

Era berean, beren ondare-ondasunen eta edonolako elkarteetan duten partaidetzaren deklarazioa egingo dute, informazioa emanez partaide diren elkarreez eta errentaren, ondarearen eta, hala badagokio, sozietateen gaineko zergen autolikidazioez.

Deklarazio horiek osoko bilkuretan onetsitako eruedetan egingo dira, kargua hartu aurretik, kargua uzterakoan eta agintaldiaren amaieran, eta baita inguruabarrak aldatzen direnean ere.

Ondasun eta jardueren urteko deklarazioak urtero argitaratuko dira eta, edozein kasutan, agintaldia amaitzeko unean, Udal Estatutuak ezarri bezala.

Deklarazio horiek izaera publikoko interes-erregistro hauetan inskribatuko dira:

a) Bateraezintasuna sor dezaketen arrazoiei eta diru-sarrerak ematen dituzten edo eman ditzaketen jarduerari buruzko deklarazioa toki-erakunde bakoitzean eratutako Jarduera Erregistroan inskribatuko da.

b) Ondare-ondasun eta -eskubideen deklarazioa toki-erakunde bakoitzeko Ondare Ondasunen Erregistroan inskribatuko da, bakoitzaren estatutuak ezarri bezala.

Toki-ordezkariek eta Tokiko Gobernu Batzarreko kide hautatu gabeek, beren karguaren kariak mehatxaturik gertatzen bada beren segurtasun pertsonala edo beren ondasun edo negozioena, senideena, bazkideena, enplegatuen edo berekin harreman ekonomiko zein profesionala duten pertsonena, Diputazio Probintzialeko idazkariaren aurrean egin ahal izango dute beren ondare-ondasun eta -eskubideen deklarazioa edo, hala badagokio, dagokion autonomia-erkidegoko organo eskudunaren aurrean. Deklarazio horiek erakunde haietan hartarako sortutako Ondare Ondasunen Erregistro Berezian inskribatuko dira.

Kasu horretan, ziurtagiri sinple eta laburra emango diote dagokien erakundeko idazkariari, beren deklarazioak egin dituztela eta aurreko lerrokadan adierazten den Interesen Erregistro Berezian inskribatuta daudelako frogagarri, erregistro horretaz arduratzen den funtzionarioak emana.»

## 4. 75. artikuluan 8. zenbaki berri bat sartzea.

«8. Beren agintaldia amaitu ondorengo bi urteetan, artikulua honen lehen zenbakian aipatzen diren eta tokiko gobernuak bere antolaketa-erako sorturiko sailetan erantzukizun exekutiboak izan dituzten toki-ordezkariei aplikagarriak izango zaizkie, beren eskumeneko lurralde-eremuan, Estatuaren Administrazio Orokorreko goi-karguan aritzea arautzen duen martxoaren 30eko 3/2015 Legearen 15. artikuluan jarduera pribatuak egiteko ezarritako mugapenak.

Horri dagokionez, udalek konpentsazio ekonomiko bat aurreikusi ahal izango dute denboraldi horretan bateraezintasun-araubidearen ondorioz beren lanbide profesionalean jardun ezin eta beste ezein jarduerarengatik ordainsaririk jasotzen ez dutenentzat.»

## 5. Hamabosgarren xedapen gehigarria sartzea: «Toki-zuzendaritzakoen eta toki-erakundeen zerbitzuko beste pertsonal baten bateraezintasun-araubidea eta jarduera- eta ondasun-deklarazioak».

«1. Zuzendaritza-organoetako titularrak Administrazio Publikoaren Zerbitzuko Pertsonalaren Bateraezintasunari buruzko abenduaren 26ko 53/1984 Legean eta aplikagarri diren Estatuko nahiz autonomia-erkidegoetako beste arau batzuetan ezarritako bateraezintasun-araubidearen mende geratzen dira.

Hala ere, aplikagarriak izango zaizkie Estatuaren Administrazio Orokorreko goikarguan aritzea arautzen duen martxoaren 30eko 3/2015 Legearen 15. artikuluan jarduera pribatuak egiteko ezarritako mugapenak, lege honen 75.8 artikulua ezarri bezala.

Horri dagokionez, organo hauetako titularrak joko dira zuzendaritzako kideztat: korporazioaren gobernu-organok finkaturiko gidalerro orokorretara egokituz goimailako kudeaketa- edo exekuzio-funtzioak betetzen dituztenak, hartarako behar diren erabakiak hartuz eta erabakitzeko autonomia-tarte bat izanez, gidalerro orokor horien barruan.

2. Lege honen 75.7 artikuluan aurreikusitako araubidea aplikagarria izango zaie tokiko zuzendaritza-pertsonalari eta izaera estataleko gaikuntza duten toki-korporazioetako funtzionarioei kasu honetan: Enplegatu Publikoaren Oinarrizko Estatutuari buruzko apirilaren 12ko 7/2007 Legearen bigarren xedapen gehigarriko 5.2 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, beren funtzioak zuzendaritzakoak izatea edo beren gain hartzen duten erantzukizun berezia kontuan izanik toki-erakundeetan izendapen askez emandako postuetan dihardutenean.»

Hamargarren xedapen gehigarria. *Estatuaren Administrazio Orokorrek sustaturiko egintzak.*

1. Estatuaren Administrazio Orokorrek edo haren organismo publikoek aurrez udalaren esku-hartzea behar duten egintzak sustatzen dituztenean eta presazko zein ezohiko interes publikoko arazoiek hala galdatzen dutenean, gaiaren aldetik eskumena duen ministroak delako proiektua dagokion udalari igortzea erabaki ahal izango du, hark hilabeteren epean jakinarazi dezan ea indarrean den hirigintza-antolamenduaren arabera den ala ez.

Haren arabera ez bada, departamentu interesdunak lurzoruaren eta etxebizitzaren arloko ministerio eskudunaren titularrari bidaliko dio espedientea, eta hark Ministro Kontseiluari igorriko dio, aurrez autonomia-erkidegoko organo eskudunak txostena eginik; txostena hilabeteren epean egin beharko da. Ministro Kontseiluak erabakiko du proiektua exekutatzeko bidezkoa den, eta, hala bada, hirigintza-antolamendua eraldatzeko dagokion prozedura hasteko aginduko du, legerian ezarritako izapidearen arabera.

2. Udalak, edozein kasutan, artikulua honen 1. zenbakian aipaturiko obrak etetea erabaki ahal izango du haiek jakinarazpenik gabe edo jakinarazpenarekiko kontraesanen burutu nahi direnean, hirigintza-antolamenduaren arabera eta Ministro Kontseiluak obrak exekutatzeko erabakia eman baino lehen, etetearen berri emanik proiektua idatzi duen organoari eta lurzoruaren eta etxebizitzaren arloko ministro eskudunari, hartan aurreikusitakoari dagokionez.

3. Ahalmen horretatik salbuetsirik daude defentsa nazionalari zuzenean eragiten dioten obrak; haiek geldieran uzteko, Ministro Kontseiluaren erabakia beharko da, lurzoruaren eta etxebizitzaren arloko ministro eskudunak eteteko proposamena egin ondoren, aurrez udal eskudunak hala eskatu eta Defentsa Ministerioak txostena eginda.

Hamaikagarren xedapen gehigarria. *Higiezinen katastroa.*

Lege honetan xedatutakoak ez du esan nahi martxoaren 5eko 1/2004 Legegintzako Errege Dekretuaren bitartez onartutako Higiezinen Katastroaren Legearen testu bateginean aurreikusitako guztia alde batera utzi behar denik, bereziki, katastro-erreferentziaren erabilerarekin, katastro-ziurtapen deskriptibo eta grafikoa txertatzearekin eta katastro-araudian aurreikusitako komunikazioko, lankidetzako eta informazioa emateko betebeharekin loturiko alderdiak.

Hamabigarren xedapen gehigarria. *Eraikinen energia-efizientziaren ziurtapenari dagozkion arau-haustekak.*

1. Eraikinen energia-efizientziaren ziurtapenaren arloko administrazioko arau-haustekak dira xedapen honetan eta hurrengo xedapen gehigarrian tipifikatu eta zehatutako ekintzak edo ez-egiteak, egon litezkeen bestelako erantzukizun zibilak, penalak edo beste eratakoak baztertu gabe.

2. Eraikinen energia-efizientziaren ziurtapenari dagozkion arau-haustekak oso astunak, astunak eta arinak izan daitezke.

3. Eraikinen energia-efizientziaren ziurtapenari dagozkion arau-hauste oso astunak honako hauek dira:

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

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

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

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

e) Era berean, 4. zenbakian aurreikusitako arau-hauste astunak oso astuntzat hartuko dira baldin eta, arau-hauste hori egin aurreko hiru urteetan, arau-haustea egin duenari zehapen irmo bat ezarri bazaio antzeko arau-hauste bat egin duelako.

4. Honako hauek dira arau-hauste astunak:

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

b) Eraikina kokatuta dagoen autonomia-erkidegoan energia-ziurtapenaren arloko organo eskudunean energia-efizientziaren ziurtagiria aurkezteko (erregistratzearen) betebeharra ez betetzea.

c) Proiektuaren energia-efizientziaren ziurtagiria ez txertatzea eraikinaren exekuzio-proiektuan.

d) Balioz eman, erregistratu den eta indarrean dagoen energia-efizientziaren ziurtagiriarekin bat ez datorren etiketa bat izatea agerian.

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

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

5. Honako hauek dira arau-hauste arinak:

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

b) Energia-efizientziaren etiketa ikusgai ez izatea nahitaezkoa den kasuetan.

c) Eskatzen den gutxieneko informazioa biltzen ez duten energia-efizientziaren ziurtagiriak ematea.

d) Energia-efizientziaren ziurtagiriak berritzeko edo eguneratzeko betebeharrak ez betetzea.

e) Bukatutako eraikinaren energia-efizientziaren ziurtagiria ez txertatzea Eraikinaren Liburuan.

f) Energia-efizientziaren etiketa ikusgai izatea legez ezarritako formatua eta gutxieneko edukia izan gabe.

g) Proiektuaren energia-efizientziaren ziurtapenean lortutako kalifikazioa iragartzea, jada bukatutako eraikinaren energia-efizientziaren ziurtagiria izanik.

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

6. Xedapen honetan tipifikatutako arau-hausteen subjektu erantzule izango dira arau-hausteak egiten dituzten pertsona fisiko edo juridikoak eta ondasun-erkidegoak, ez-betetze soilagatik bada ere.

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

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

1. Hamabigarren xedapen gehigarrian tipifikatutako arau-hausteei zehapen hauek ezarriko zaizkie:

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

2. Aurrekoa gorabehera, arau-haustea dena delako arau-haustearen ondorioz lortu duen onura aurreko zenbakian adierazitako zehapenen zenbatekoa baino handiagoa bada, era horretan lortutako onura adinako zenbatekoa izango du ezarriko den zehapenak.

Zehapenaren graduazioan, eragindako kaltea, bidegabe lortutako aberastea eta nahitasuna edo errepikapena gertatu ote diren aintzat hartuko dira.

Lehen xedapen iragankorra. *Etxebizitza babestuetarako lurzoru-erreserbaren aplikazioa eta salbuespeneko aldi baterako araua.*

1. Hurrengo zenbakian xedatutakoa alde batera utzi gabe, lege honen 20. artikuluko 1. zenbakiko b) letran galdatutako etxebizitza babestuetarako erreserba antolamenduaren aldaketa guztiei aplikatuko zaie, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak agindutako eran, baldin eta aldaketon onespren-prozedura Lurzoruari buruzko maiatzaren 28ko 8/2007 Legea indarrean jarri ondoren hasi bada. Autonomia-erkidegoek lege honen 20. artikuluko 1. zenbakiko b) letran ezarritako erreserbaren berdinak edo handiagoak ezarri ez dituzten kasuetan, 2008ko uztailaren 1etik hasi eta beroni egokitu bitartean, zuzenean aplikagarria izango da lege honetan aurreikusitako ehuneko 30eko erreserba, zehaztapen hauekin:

a) Hori aplikatu beharrik ez dute izango 10.000 biztanle baino gutxiagoko udalerrietako antolamendu-tresnek baldin eta, onespren-prozedura hasi aurreko bi urteetan, udalerri horietan baimendu diren bizitegi-eraikinak 5 etxebizitza baino gutxiagotarako izan badira mila biztanleko eta urteko, betiere tresna horiek 100 etxebizitza berri baino gehiagotarako bizitegi-jarduketarik agintzen ez badute; ez dute hori aplikatu beharrik izango, halaber, lehendik dagoen urbanizazioa eraberritzeko edo hobetzeko jarduketak xede dituzten tresnek ere, jarduketa horietan 200 etxebizitza baino gutxiago badira bizitegi gisa erabiltzekoak.

b) Antolamendu-tresnek, urbanizazio berriko jarduketetan egindako ehuneko-gutxitzeak konpentsatu ahal izango dituzte, arrazoiturik, lurzoru-kategoria bereko beste batzuetan gehikuntzak eginez, betiere jarduketa horiek tresnotan aurreikusitako lehenengo bizilekuaren eskaerari erantzutekoak ez badira.

2. Aurreko zenbakian xedatutakoa gorabehera, gehienez 4 urteko epe batez, Birgaitzeari, Hiri-berroneratze eta -berrikuntzari buruzko ekainaren 26ko 8/2013 Legea indarrean jartzen denetik aurrera zenbatzen hasita, autonomia-erkidegoek etenda utzi ahal izango dute lege honen 20. artikuluko lehen zenbakiko b) letran xedatutakoaren aplikazioa, betiere etete-aldia eta eragiten dien antolamendu-tresnak zehaztuta, baina, horretarako, gutxienez ere, honako eskakizun hauek bete behar dituzte:

a) Tresna horiek udalerrian jada eraikita eta saldu gabe dagoen etxebizitza babestuen ehuneko baten existentzia justifikatzea, indarreko plangintzan aurreikusitako edo horren ondoriozko etxebizitzaren ehuneko 15 baino handiagoa denean eta legez eska daitekeen erreserbaren eta etxebizitza horiek eskuratzeko aukerak dituen eskari errealaren artean desproporzioa nabaria denean.

b) Antolamendu-tresna horiek lege hau indarrean jarri aurretik behin betiko onetsi ez izana edo, onetsi arren, ekitatez banatzeko proiektuak edo proiektuek behin betiko onespenerik ez izatea.

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

1. Eraikitako parkearen kalitatea eta jasangarritasuna bermatzearen, bai eta helburu horiek dituzten politika publikoak orientatu eta bideratzearen ere, eta autonomia-erkidegoetan erregulazio zorrotzagoa onartzeko aukera eta udal-ordenantzetan xedatutakoa alde batera utzi gabe, 29. artikuluan arautzen den Ebaluazio Txostena eskuratzeko betebeharra gauzatu egin beharko da, gutxienez, honako eraikin hauen kasuan eta jarraian ezarriko diren data eta epeetan:

a) 2013ko ekainaren 28an 50 urtetik gorako antzinatasuna duten etxebizitza kolektiboko bizitegi-tipologiako eraikinek, 2018ko ekainaren 28an, beranduenez.

b) 2013ko ekainaren 28tik aurrera 50 urteko antzinatasunera iristen diren etxebizitza kolektiboko bizitegi-tipologiako eraikinek, gehienez bost urteko epean, antzinatasun horretara iristen diren egunetik aurrera zenbatzen hasita.

Nola letra honen kasuetan, hala aurreko a) letraren kasuetan, baldin eta eraikinek ikuskapen tekniko indarrean badute, eta hori aplikatu beharreko araudiaren arabera eginda badago, 2013ko ekainaren 28a baino lehen, ebaluazio-txostena araudi horren arabera lehen berrikuspena egin beharra dagoenean bakarrik eskatuko da, betiere hori hamar urteko epea baino handiagoa ez bada, lege hau indarrean jartzen denetik zenbatzen hasita. Hala izanez gero, Eraikinen Ebaluazio Txostena betetzean, egindako ikuskapen teknikoan falta diren alderdiak sartu beharko dira.

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

d) Txosten horren aplikazio-espezialitateak ezar ditzaketen gainerako eraikinek, autonomia-erkidegoko edo udaleko araudian hori ezartzen bada eta betiere kokapenaren, antzinatasunaren, tipologiaren edo erabilera nagusiaren arabera.

2. Txostenaren eta Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren (edo 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 txostenen autonomia-erkidegoko edo tokiko araudian zehaztutako eskakizunak edo lege honetan xedatutakoak baino zorrotzagoak kontuan izan badira.

Hirugarren xedapen iragankorra. *Balioespenak.*

1. Lege honetako balioespen-arauak aplikagarriak izango dira Legearen aplikazio-eremu materialean sartzen diren eta Lurzoruari buruzko 2007ko maiatzaren 28ko 8/2007 Legea indarrean jarri ondoren hasi diren espediente guztietan.

2. Lege honetan aurreikusitako balioespen-arauen aplikaziotik 8/2007 Legea indarrean jartzen denean hiru baldintza hauek batera betetzen dituzten lurak baino ez dira salbuetsiko:

a) Plangintzak garatzeko baldintzak ezarrita dituen mugatutako eremuen barruko lurzoru urbanizagarriaren zati izatea.

b) Plangintzan edo lurralde- eta hirigintza-antolamendurako legerian exekuzio-eppei buruzko berariazko aurreikuspena egotea.

c) Balioespena dagokion unean aipatutako exekuziorako epeak amaituta ez egotea edo, amaituta egonik ere, administrazioari edo hirugarrenei egotz dakizkiekeen kausen ondorioz izatea.

Aipatutako lur horiek Lurzoruaren Araubideari eta Balioespenei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legean ezarritako arauen arabera balioetsiko dira, horiei maiatzaren 20ko 10/2003 Legeak emandako idazketaren arabera.

Laugarren xedapen iragankorra. *Gutxienerako jasangarritasun-irizpideak.*

Baldin eta, Lurzoruari buruzko maiatzaren 28ko 8/2007 Legea indarrean jarri eta urtebetetera, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ez badu ezarri zein kasutan behartzen duen urbanizazio-jarduketa baten inpaktuak antolatze-ahala osorik baliatzen, antolamendu berri edo berrikuspen hori honako kasu honetan izango da beharrezkoa: jarduketak, berak bakarrik edo azken bi urteetan onetsitakoekin batera, udalerriko edo lurralde-eremuko biztanleen edo lurzoru urbanizatuaren azaleraren ehuneko 20 baino handiagoko gehikuntza dakarrenean.

Azken xedapenetatik lehen. *Eraikinen Ebaluazio Txostenak ontzat emateko bete beharreko kualifikazioak.*

Industria, Energia eta Turismoko eta Sustapeneko ministroen agindu bitartez, Eraikinen Ebaluazio Txostenak ontzat emateko beharrezkoak izango diren kualifikazioak zehaztuko dira, bai eta horiek egiaztatzeko moduak ere. Horretarako, titulazioa, prestakuntza, esperientzia eta ebaluazio-prozesuaren konplexutasuna hartuko dira kontuan.

Azken xedapenetatik bigarrena. *Eskumen-titulua eta aplikazio-eremua.*

1. Konstituzioko eskubideak baliatzeko eta eginbeharrak betetzeko berdintasunaren oinarriko baldintza izaera dute eta, hala badagokio, administrazio publikoen araubidearen, ekonomia-jardueraren plangintza orokorraren eta ingurumenaren eta energia-araubidearen babesaren oinarri izaera —baldintza eta oinarriok izanik Konstituzioaren 149.1.1., 13., 23. eta 25. artikuluan legegile orokorrarentzat gordetako eskumenak baliatuz emanak—, honako artikulua hauek: 1.a; 2.a; 3.a; 4.a; 5.aren a) eta b) letrak; 6.a; 7.a; 8.a; 9.a; 11.aren 1., 2., 3., 4. eta 5. zenbakiak, lehen lerrokada; 12.a; 13.a; 14.a; 15.a; 16.a; 17.a; 18.a; 19.a; 20.a; 21.a; 22.a; 24.a; 31.a; 32.aren 1. zenbakia; 33.a; 43.a; 49.aren 3. zenbakia; 52.aren 5. zenbakia; seigarren xedapen gehigarriaren 1. zenbakia; hamabigarrena, eta hamahirugarrena; eta lehen, bigarren eta laugarren xedapen iragankorrak.

2. Konstituzioko 149.1.8. eta 18. artikulua legegile estatalarentzat legeria zibila, administrazio-prozedura erkide eta nahitaezko desjabetze eta administrazio publikoen erantzukizun-sistemari buruz gordetako eskumenak baliatuz ezarritako xedapen izaera dute honako artikulua hauek: 4.aren 1., 2. eta 3. zenbakiak; 5.aren c), d) eta e) letrak; 9.aren 1., 3. eta 7. zenbakiak; 10.a; 11.aren 5. zenbakia, in fine; 13.aren 2. zenbakiko a) eta b) letrak; 14.aren d) letra; 15.aren 4. zenbakia; 19.a; 23.a; 24.a; 25.a; 26.a; 27.a; 28.a; 29.a; 32.aren 1. zenbakia; 33.a; 34.a; 35.a; 36.a; 37.a; 38.a; 39.a; 40.a; 41.a; 42.a; 43.a; 44.a; 45.a; 46.a; 47.a; 48.a; 49.aren 1. eta 2. zenbakiak; 50.a; 52.aren 3. eta 4. zenbakiak; 53.a; 54.a; 55.a; 57.a; 58.a; 59.a; 60.a; 61.a, 65.a; 66.a; 67.a; 68.a; eta lehen, laugarren, bosgarren xedapen gehigarriak; seigarren xedapen gehigarriaren 2. eta 3. zenbakiak; zazpigarren, zortzigarren, bederatzigarren eta hamargarren xedapen gehigarriak; eta hirugarren xedapen iragankorra.

3. Lege honen 51. artikulua eta 52.aren 1. eta 2. zenbakiak ekonomia jardueraren plangintza orokorraren oinarri izaera dute —oinarriok izanik Konstituzioaren 149.1.13. artikuluan legegile estatalarentzat gordetako eskumena baliatuz emanak—, autonomia-erkidegoek lurzoruari eta hirigintzari buruz esleituak dituzten eskumen esklusiboak alde batera utzi gabe.



4. 5. artikulua f) letra, 32.aren 2. zenbakia, 56., 57., 62., 63. eta 64. artikulua Konstituzioaren 149.1.6. artikuluan xedatutakoaren babesean eman dira; artikulua horrek prozesuei buruzko legeriaren alorreko eskumena esleitzen dio Estatuari.

5. 30. artikulua eta azken xedapenetatik lehena, Konstituzioaren 149.1.30. artikuluan xedatutakoaren babespean eman dira; izan ere, artikulua horren arabera Estatuari dagokio titulu akademikoak eta lanbide-tituluak eskuratu, luzatu eta homologatzeko baldintzak arautzeko eskumena.

6. 22. artikulua 4. zenbakia eta hamaikagarren xedapen gehigarria, Konstituzioaren 149.1.14. artikuluan xedatutakoaren babespean eman dira; izan ere, artikulua horren arabera Estatuari dagokio Ogasun Publikoari eta Estatuaren zorrari buruzko eskumena.

7. Lege honen bigarren xedapen gehigarria eta hamargarrenaren 3. zenbakia Espainiako Konstituzioaren 149.1.4. artikulua babespean eman dira; artikulua horrek Estatuari esleitzen dio Defentsa eta Indar Armaturen arloko eskumen eskusiboa.

8. Lege honen arau-eduki osoa zuzenean aplikatzekoa da Ceuta eta Melillako hirietan, honako zehaztapen hauekin:

a) Lege honen 20. artikulua lehen zenbakiko b) letrak legeri babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzaren erreserbaren ehunekoa gutxitzeko ezagutzen dion ahala eta 52. artikuluko 1. zenbakian aurreikusitako xedeen artetik lurzoruaren ondare publikoak izan ditzakeen xedeak erabakitzeko ezagutzen diona, zuzenean baliatu ahal izango dira Plan Orokorrean.

b) Lege honen 18. artikuluko 1. zenbakiko b) letran aipatzen den ehunekoa, 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.

9. Lege honetan xedatutakoa aplikatuko da araubide zibil, foral edo bereziak alde batera utzi gabe, dauden tokian daudela.

Azken xedapenetatik hirugarrena. *Garapena.*

Gobernuari baimena ematen zaio bere eskudantzien barruan lege hau garatzeari ekin diezaion.