

Lurzoruari buruzko Legea  
Ley de Suelo





# LURZORUARI BURUZKO LEGEA

---

## LEY DE SUELO

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

JUSTIZIA ETA HERRI  
ADMINISTRAZIO SAILA

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA  
Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

eman ta zabal zazu



Universidad del País Vasco Euskal Herriko Unibertsitatea



# LURZORUARI BURUZKO LEGEA

---

## LEY DE SUELO

CARMEN AGOUÉS MENDIZÁBAL  
*UPV/EHUko Administrazio Zuzenbideko irakaslea*

JASONE URKOLA IRIARTE  
*UPV/EHUko Administrazio Zuzenbideko irakaslea*

IÑAKI IÑURRIETA LABAIEN  
IRENE ALDASORO KATARAIN  
*Itzultzaileak*

JUAN GARZIA GARMENDIA  
*UPV/EHUko Euskara Zerbitzua*

JOSE ANGEL TAMAYO ERRAZQUIN  
ANA LETURIA NAVAROA  
*UPV/EHUko Zuzenbide Fakultateko Irakasleak*  
*Argitalpenaren koordinatzaileak*

- © Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioa  
Justizia eta Herri Administrazio Saila  
Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco  
Departamento de Justicia y Administración Pública
- © Euskal Herriko Unibertsitateko Argitalpen Zerbitzua  
Servicio Editorial de la Universidad del País Vasco

Fotokonposizioa/Fotocomposición: Ipar, S. Coop.  
Zurbaran, 2-4 - 48007 Bilbao

Inprimatzea/Impresión: Itxaropena, S.A.  
Araba Kalea, 45 - 20800 Zarautz (Gipuzkoa)

ISBN: 978-84-9860-275-3

Lege-gordailua/Depósito legal: BI - 2524-09

AURKIBIDEA



ÍNDICE

<b>Prólogo.</b> Idoia Mendia Cueva. . . . .	10
<b>Lurzoruari buruzko Legea eta hirigintza.</b> Carmen Agoués Mendizábal, Jasone Urkola Iriarte. . . . .	17
<b>REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo</b> . . . . .	21
<b>Texto refundido de la Ley de Suelo.</b> . . . . .	45
<b>Título preliminar.</b> Disposiciones generales . . . . .	46
<b>Título I.</b> Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos. . . . .	50
<b>Título II.</b> Bases del régimen del suelo . . . . .	60
<b>Título III.</b> Valoraciones . . . . .	86
<b>Título IV.</b> Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial . . . . .	98
<b>Título V.</b> Función social de la propiedad y gestión del suelo. . . . .	110
Capítulo I. Venta y sustitución forzosas . . . . .	110
Capítulo II. Patrimonios públicos de suelo . . . . .	112
Capítulo III. Derecho de superficie . . . . .	116
<b>Título VI.</b> Régimen jurídico . . . . .	118
Capítulo I. Actuaciones con el Ministerio Fiscal . . . . .	118
Capítulo II. Peticiones, actos y acuerdos . . . . .	120
Capítulo III. Acciones y recursos . . . . .	122
Capítulo IV. Registro de la Propiedad . . . . .	124
<b>Disposiciones adicionales</b> . . . . .	128
<b>Disposiciones transitorias</b> . . . . .	146
<b>Disposiciones finales.</b> . . . . .	150
<b>LÉXICO.</b> . . . . .	161



<b>Hitzaurrea.</b> Idoia Mendia Cueva . . . . .	11
<b>Lurzoruari buruzko Legea eta hirigintza.</b> Carmen Agoués Mendizábal, Jasone Urkola Iriarte . . . . .	17
<b>2/2008 LEGEGINTZAKO ERREGE DEKRETUA, ekainaren 20koa, lurzoruari buruzko legearen testu bategina onesten duena</b> . . . . .	21
<b>Lurzoruari buruzko Legearen testu bategina.</b> . . . . .	45
<b>Atariko titulua.</b> Xedapen orokorrak . . . . .	47
<b>I. titulua</b> Herritarrek Konstituzioko eskubide eta eginbeharretan duten berdintasunaren oinarritzko baldintzak . . . . .	51
<b>II. titulua</b> Lurzoruaren araubidearen oinarriak . . . . .	61
<b>III. titulua</b> Balioespenak . . . . .	87
<b>IV. titulua</b> Nahitaezko desjabetzea eta ondare erantzukizuna . . . . .	99
<b>V. titulua</b> Jabetzaren funtzio soziala eta lurzoruaren kudeaketa . . . . .	111
I. kapitulua Nahitaezko salmenta eta ordezipena . . . . .	111
II. kapitulua Lurzoru-ondare publikoak . . . . .	113
III. kapitulua Azalera-eskubidea . . . . .	117
<b>VI. titulua</b> Araubide juridikoa . . . . .	119
I. kapitulua Fiskaltzarekin egiteko jarduketak . . . . .	119
II. kapitulua Eskariak, egintzak eta erabakiak . . . . .	121
III. kapitulua Akzioak eta errekursoak . . . . .	123
IV. kapitulua Jabetza Erregistroa . . . . .	125
<b>Xedapen gehigarriak.</b> . . . . .	129
<b>Xedapen iragankorrak.</b> . . . . .	147
<b>Amaierako xedapenak.</b> . . . . .	151
<b>LEXIKOA.</b> . . . . .	157

# Prólogo

A lo largo de los años 90 se fue evidenciando en la Universidad del País Vasco la necesidad de formar personal universitario capaz y preparado tanto para impartir docencia en euskera como para llevar adelante un trabajo científico de entidad en el ámbito universitario.

Con esa inquietud, algunos profesores bilingües han ido conformando un grupo compacto y homogéneo que abarca distintos ámbitos del Derecho en varias disciplinas.

En este sentido tengo a bien y es un orgullo para mí prologar este nuevo fruto de la colaboración entre este grupo de profesores y el Gobierno Vasco en el que me encuadro como Consejera de Justicia y Administración Pública.

La Ley del Suelo es un texto legal fruto del consenso que viene a regular ámbitos jurídicos en los que en nuestra Comunidad Autónoma el euskera constituye la lengua vehicular por excelencia y por ello mismo precisa una traducción al euskera de su normativa esencial. Es una materia especialmente importante en nuestro país, siendo aplicable *mutatis mutandis* por las similitudes geográficas, lo que se recoge en el Libro Blanco inglés *Land*, que, sirvió de anticipo de la que luego sería la *Land community Act* de 1975: «De todos los recursos materiales de que puede disponerse en estas islas, el suelo es el único que no puede incrementarse. Mediante las relaciones comerciales con otros países podemos obtener más alimentos, más petróleo o más minerales de hierro, a cambio de aquellos artículos o manufacturas que tenemos en abundancia. Pero el abastecimiento de suelo está ya determinado y fijo. Vivimos en un país pequeño y densamente poblado, por lo que la oferta de suelo no sólo está ya determinada, sino que es escasa. Esto hace singularmente importante el deber de planificar correctamente el uso de nuestro suelo.» (Traducción de FERNÁNDEZ, Tomás Ramón, *Manual de Derecho Urbanístico*, pp. 16-17.)

# Hitzaurrea

Euskal Herriko Unibertsitatean agerian geratu zen, 90eko hamarkadan, irakaskuntza euskaraz eman ahal izateko eta unibertsitatearen esparruan pisuzko lan zientifikoak aurrera eramateko gai izango ziren unibertsitate-langileak prestatu behar zirela.

Kezka horri erantzun nahian, irakasle elebidun batzuk talde trinko eta homogeneo bat eratzen joan dira, Zuzenbidearen arloko hainbat diziplina biltzen dituen.

Horren harira, atsegin handia da niretzat irakasle-talde horren eta Eusko Jaurlaritzaren arteko lankidetzari esker sortutako liburu honen hitzaurrea egitea, Eusko Jaurlaritzako Justizia eta Herri Administrazio sailburua naizen neurrian.

Lurzoruari buruzko Legea adostasunean oinarritutako lege-testua da. Gure autonomia-erkidegoan euskara lehentasunezko komunikazio-hizkuntza duten eremu juridikoak arautu nahi dira horren bidez, eta, horregatik, hain zuzen, behar-beharrezkoa da funtsezko araudia euskaratzea. Gure herrialdean garrantzi handiko gaia dugu hau, eta antzekotasun geografikoengatik *mutatis mutandis* baliagarri zaigu 1975eko *Land community Acten* aitzindari izan zen *Land* ingelesezko Liburu Zuritik jasotako pasarte hau: «Uharte hauetan eskuratu daitezkeen baliabide material guztien artetik, lurzorua da areagotu ezin den bakarra. Beste herrialde batzuekin ditugun merkataritza-harremenen bidez, elikagai, petrolio edo burdin mineral gehiago lortu daitezke, ugari ditugun gai edo manufaktura-produktuen truke. Lurzoruaren hornidura, ordea, zehaztuta dago eta finkoa da. Biztanleria-dentsitate handiko herrialde txikian bizi gara; beraz, lurzorua eskaintza, finkoa izateaz gainera, eskasa da. Horregatik, gure lurzorua zuzen planifikatzearen eginbeharrak garrantzi berezia du.» (Gaztelaniaz: FERNÁNDEZ, Tomás Ramón, *Manual de Derecho Urbanístico*, 16-17).

Tal y como indica el propio texto legal que hoy se presenta, la finalidad del mismo es «de un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales, y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general una serie de preceptos dispersos y de diferente naturaleza, procedentes del fragmentado Texto Refundido de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la Ley de Suelo de 2007, adaptados a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas. De este modo, el objetivo final se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en la materia (...).

Desde una perspectiva histórica, el origen del urbanismo moderno se sitúa en las leyes del «urbanismo sanitario» del siglo XIX, tendentes, tanto a proteger a la población urbana de pestes y enfermedades, como a implantar los servicios de abastecimientos de agua potable, saneamiento, normas sobre alineación de calles, ventilación de viviendas, etc. Estas leyes surgieron por las malas condiciones de vida en las ciudades industriales.

También en este siglo aparecen algunas importantes técnicas de desarrollo urbanístico, como el ensanche, la sustitución de barrios antiguos por nuevas edificaciones, y la zonificación que comenzó a aplicarse en Alemania en 1860.

En definitiva, es en el siglo XIX cuando el urbanismo se convierte no sólo en una corriente de pensamiento científico, sino, y sobre todo, en una técnica para la distribución de los espacios públicos y privados y de los usos o actividades que en ellos pueden desarrollarse. Obviamente, estas técnicas tenían que acabar teniendo un contenido jurídico para poder ser impuestas, así que su evolución dio lugar al Derecho urbanístico actual, compuesto de normas jurídicas y figuras de planeamiento que regulan el ejercicio del derecho de propiedad y disciplinan la actividad urbanizadora y edificatoria sobre el suelo.

Esta normativa urbanística alcanza su apogeo en el siglo XX, y en España con la aprobación de diversas normas urbanísticas, las sucesivas Leyes de suelo de 1976, de 1992 y de 1998 (modificada en 2003), y la que ahora presentamos, que han establecido los parámetros básicos de los tipos de suelos y correspondientes derechos y deberes de los propietarios. Sin embargo, la aplicación práctica corresponde a las comunidades autónomas, lo que exige un desarrollo individualizado de esta rama del Derecho para cada una de ellas.

Llegando a la norma que hoy prologamos, élla misma se define en la exposición de motivos como una norma recopiladora, es decir, una forma de que el destinatario de la norma tenga claro cuál es la norma exactamente aplicable, tarea

Gaur aurkeztutako lege-testuan adierazten den moduan, «bategite-lan horrek bi helburu ditu batez ere: alde batetik, bi lege-testu horien terminologia eta xedapen-edukia argitu, erregularizatu eta harmonizatzea, eta bestetik, 1992ko Testu Bategin zatikatutik zetozen izaera desberdineko manu sakabanatuak xedapen orokor bakar batean egituratu eta ordenatzea, 2007ko Lurzoruaren Legearen eduki berrien barruan, edukiok autonomia-erkidegoen hirigintzako, lurralde-antolamenduko eta etxebizitza-arloko eskumenetara egokitu direlarik. Hala, azken helburua, nagusiki, hau da: arau horien sakabaketa eta arlo horretako estatuko legeria jasotzen duten xedapenen zatiketa eragozte, (...).

Historiaren ikuspegitik, hirigintza modernoaren jatorria XIX mendeko «osasan-hirigintzari» buruzko legeetan dago. Horien bidez, alde batetik, hiriko biztanleak izurrite eta gaixotasunetatik babestu nahi ziren, eta, bestetik, edateko uraren hornidura nahiz saneamendu-zerbitzuak ezarri, eta kaleak lerrokatzeari, etxebizitzaren aireztatzeari eta abarri buruzko arauak finkatu. Lege horiek hiri industrialen bizi-baldintza txarren eraginez sortu ziren.

Mende horretan sortu ziren, orobat, hirigintzako garapen-teknika garrantzitsuak; esate baterako, zabaltzeak, auzo zaharrak eraikin berrien bitartez ordezkatzeko prozesuak eta 1860an Alemanian aplikatzen hasi ziren zonakatzak.

Azken finean, XIX. mendean bihurtu zen hirigintza, pentsamendu-korronte zientifiko ez ezik, eremu publiko nahiz pribatuak banatzeko eta horietan egin daitezkeen jarduerak edo erabilerak zehazteko teknika, batik bat. Jakina, teknika hori ezarri ahal izateko ezinbestekoa zen eduki juridikoa izatea; beraz, bilakaera horren emaitza gisa sortu zen gaur egungo hirigintza-zuzenbidea, arau juridikoek eta plangintzako figurek osatua. Horien bidez, jabetza-eskubidea baliatzea arautu, eta lurzoruaren gaineko urbanizatzeko eta eraikitze- jardueran diziplina jarri zen.

Hirigintzako araudi hori XX. mendean iritsi zen gorenera, eta Espainian, berriz, hirigintzako zenbait arau onestean: hurrenez hurren, 1976, 1992 eta 1998ko Lurzoruari buruzko Legeak (1998koa 2003an aldatua) eta orain aurkeztu dugun lege hau, horien bidez ezarri baitira lurzoru motei buruzko oinarritzko parametroak eta jabeen eskubide zein betebeharrak. Hala ere, horien aplikazioa autonomia-erkidegoei dagokie, eta horrek Zuzenbideko adar honen garapen banan-banakoa eskatzen du erkidego bakoitzarentzat.

Gaur hitzaurre hau egiten diogun araura iritsita, arau-biltzaile gisa definituta ageri zaigu bera zioen azalpenean; hau da, zehazki aplikatu beharreko araua zein den garbi jakiteko modu bat da arau-hartzailearentzat, lan hori bereziki

especialmente difícil en un sector como el del urbanismo. Esta norma busca «de un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales, y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general una serie de preceptos dispersos y de diferente naturaleza, procedentes del fragmentado Texto Refundido de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la Ley de Suelo de 2007, adaptados a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas».

Sin más, no me queda sino agradecer nuevamente al grupo de profesores que en la Universidad del País Vasco se dedican a estas tareas de traducción de textos legales, y confiar, y desde luego esa es la voluntad decidida de este Gobierno, en continuar esta dinámica de incorporación de textos legales en euskera a nuestro ordenamiento jurídico.

Idoia MENDIA CUEVA  
Consejera de Justicia y Administración Pública

zaila baita hirigintzako sektorean. Arau honek bi helburu ditu «alde batetik, bi lege-testu horien terminologia eta xedapen-educia argitu, erregularizatu eta harmonizatzea, eta bestetik, 1992ko Testu Bategin zatikatutik zetozen izaera desberdineko manu sakabanatuak xedapen orokor bakar batean egituratu eta ordenatzea, 2007ko Lurzoruaren Legearen eduki berrien barruan, edukiok autonomia-erkidegoen hirigintzako, lurralde-antolamenduko eta etxebizitza-arloko eskumenetara egokitu direlarik.».

Besterik gabe, eskerrak eman nahi dizkiot, berriro ere, lege-testuen itzulpen-gintzan diharduen Euskal Herriko Unibertsitateko irakasle-taldeari, eta espero dut, eta horixe da Gobernu honek adierazitako borondatea, euskarazko lege-testuak gure antolamendu juridikoan txertatzeko dinamikari jarraipena ematea aurrerantzean ere.

Idoia MENDIA CUEVA  
Justizia eta Herri Administrazio sailburua





# Lurzoruari buruzko Legea eta hirigintza

2/2008 Legegintzako Errege Dekretua, lurzoruari buruzko legearen testu bategina, euskarara itzultzea ezinbestekoa iruditzen zaigu. Ezin dugu ahaztu Espainiako estatu osoan dela aplikagarri, nahiz eta testuaren artikulua guztiak aplikazio-maila bera ez izan: batzuk, oinarri izaera dute eta, ondorioz, autonomia-erkidegoko hirigintza-legegileari esku ematen zaio haiek garatzeko; beste batzuk, ordea, zuzenean aplikatuko dira.

Legegilearen esanetan, esku artean dugun testu bategina ez da hirigintzari buruzko lege bat. Honela dio legeak: *«Hau ez da hirigintza-lege bat, baizik eta lurzoruaaren araubideari eta lurzoruari loturiko konstituzio-eskubideak —Konstituzioak beren kudeaketa Estatuari esleitzen dion interesei dagokienez— berdintasunez baliatzeari buruzko lege bat»*. Ez al da harrigarria Legeak, lehendabizi, zer gai arautzen duen esan beharrean, legea zer ez den adieraztea?

Idea horri jarraituz —ez da hirigintza-legea— Legearen Zioen Azalpenean argi geratzen da autonomia-erkidegoei dagokiela beren politikak diseinatzea eta garatzea hirigintza-arloan, eta Estatuari, berriz, gaiarekin zerikusia duten zenbait eskumen baliatzea, baina, ahal dela, gaia baldintzatu gabe. Bestalde, legegileak argi adierazten du, lehen aldiz, alde batera uzten duela berariaz hirigintzakoak diren teknika batzuk arautzea, hala nola plan motak edo lurzoru motak, eta saihestu haiei dagozkien teknizismoak erabiltzea.

Lehen ondorio bezala esan daiteke legegilearen adierazpenetan obsesio bat nabarmentzen dela: autonomia-erkidegoentzat gordetzea lurralde-antolamendu, hirigintza eta etxebizitzari buruz esleitutako eskumen eksklusiboak eta, bereziki, lurzoru-ondare publikoei buruz esleitutakoak.

Baina askotan gertatzen den bezala, legegileak azaldutako borondatea eta Legeak arautzen duena ez datoz bat. Nahiz eta hirigintzakoak diren teknikak edo

plan motak eta haiei dagozkien teknizismoak erabiltzea saihestu, lege honek erabat baldintzatzen du orain arte «hirigintza» kontzeptuaren atzean ulertu izan duguna.

Bestalde, Legea egiteko azaltzen diren arrazoiak bidezkotzat jo daitezke. Haien artean aipa daitezke landa-lurraren protagonismoa berreskuratzea, lurzoru-sailkapena kontutan ez hartzea lurzoria balioesteko lege-irizpideak finkatzera-koan eta, jabetzaz gain, beste eskubide konstituzional batzuk ere kontutan hartzea, hala nola herritarrek arazo publikoetan parte hartzeko eskubidea, enpresa-askatasunarena, ingurumen egokia izateko eskubidea eta, batez ere, etxebizitza duin eta orobat egokia izateko eskubidea. Azkenik, Legea garapen iraunkorraren alde azaltzen da. Hirigintza garaikidea hiri berria sortzeari emana izan bada batik bat, egun hirigintzak garapen iraunkorraren eskakizunei erantzun behar die; hazkunderen inpaktua ahalik eta txikiena izan dadin, egungo hiria birsortzearen alde apustu egin beharra azaltzen du.

Aipaturiko helburu jakin horiek lortzearen, Legeak zenbait gai arautzen ditu; horien artean, lurzoruaren araubideak eragiten dien subjektuen eskubide eta betebeharren estatutua; alde batetik, hiritarren eskubide eta betebeharrak, lurzoruari eta etxebizitzari dagokionez; bestetik, ekimen pribatuak hirigintzaren aurrean dituen eskubide eta betebeharrak eta, azkenik, lurzoruaren jabetzaren estatutua. Bigarrenik, gutxieneko estandar batzuk ezartzen ditu; adibidez, etxebizitza babestuak egiteko bizitegi-lurzoria erreserbatzeari buruzkoa. Bestalde, lurzoruaren sailkapena alde batera utzita, lurzoruaren bi egoera aurreikusten ditu. Egoerari dagokionez, lurzoria landa-lurra izan daiteke, hiriaren bilbean funtzionalki integraturik ez dagoena, edo urbanizatutako lurra, hirigintzak benetan eta modu egokian eraldatu duena.

Lurzoruaren bereizketa hori erabakigarria izango da une bakoitzean lurzoru jakin baten balioespina finkatzeko. Urbanizatutako lurzorian bakarrik hartuko da kontutan bere hirigintza-erabilera, erabilera hori errealitate bihurtuta baitago. Landa-lurrean, hirigintza-itxarokizun edo -espektatibak ez dira balioespenean barneratuko.

Esan genezake lege hau bi printzipiotan oinarritzen dela; alde batetik, jabe izateak ez du urbanizatzeko eskubiderik ematen, hau da, lurzoria urbanizatzeari zerbitzu publiko bihurtzen da, eta bestetik, lurzoruaren balioespina haren egoeraren arabera izango da eta ez plangintzak aurreikusitako xedearen arabera. Hala eta guztiz ere, esan beharra dago legegilea ez zaiela erabat leial izan printzipio horiei. Lurzoria urbanizatzea zerbitzu publiko bat baldin bada, zergatik utzi autonomia-erkidegoetako legegileen esku urbanizatzeari lanak ekimen pribatuarentzat gordetzeko aukera? Eta bestetik, lurzoruaren sailkapena

eta haren balioespena erabat banatzea oso zaila izango da. Legeak nahi duena esan dezake, baina hirigintza-planek hiria nondik nora haziko den aurreikusi behar dute eta horrek beti izanen du eragina merkatuan.

Nolanahi ere, eta gure iruzkinak gorabehera, denbora izango da aurreikuspen horien guztien bilakaeraren testigu.

CARMEN AGOUÉS MENDIZÁBAL  
JASONE URKOLA IRIARTE



2/2008 LEGEGINTZAKO ERREGE  
DEKRETUA, EKAINAREN 20KOA,  
LURZORUARI BURUZKO LEGEAREN  
TESTU BATEGINA ONESTEN DUENA

---

REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008,  
DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE  
SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO  
DE LA LEY DE SUELO

## I

La Disposición final segunda de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, delegó en el Gobierno la potestad de dictar un Real Decreto Legislativo que refundiera el texto de ésta y los preceptos que aún quedaban vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El plazo para la realización de dicho texto era de un año, a contar desde la entrada en vigor de aquélla.

Dicha tarea refundidora, que se afronta por medio de este texto legal, se plantea básicamente dos objetivos: de un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales, y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general una serie de preceptos dispersos y de diferente naturaleza, procedentes del fragmentado Texto Refundido de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la Ley de Suelo de 2007, adaptados a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas. De este modo, el objetivo final se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en la materia, excepción hecha de la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las Ciudades de Ceuta y Melilla y, en consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este Real Decreto Legislativo.

## II

Como recuerda la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la historia del Derecho urbanístico español contemporáneo se forjó en la segunda mitad del siglo XIX, en un contexto socio-económico de industrialización y urbanización, en torno a dos grandes tipos de operaciones urbanísticas: el ensanche y la reforma interior, la creación de nueva ciudad y el saneamiento y la reforma de la existente. Dicha historia cristalizó a mediados del siglo XX con la primera ley completa en la materia, de la que sigue siendo tributaria nuestra tradición posterior. En efecto, las grandes instituciones urbanísticas actuales conservan una fuerte inercia respecto de las concebidas entonces: la clasificación del suelo como técnica por excelencia de la que se valen tanto la ordenación como la ejecución urbanísticas, donde la clase de urbanizable es la

## I

Lurzoruari buruzko 2007ko maiatzaren 28ko 8/2007 Legearen amaierako bigarren xedapenak legegintzako errege-dekretu bat emateko ahala eskuordetu zion Gobernuari, haren bitartez batzeko lege haren testua eta Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onetsi zuen 1992ko ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzako Errege Dekretutik artean indarrean zeuden manuak. Testu hori egiteko epea urtebetekoa zen, hura indarrean sartzen zenetik kontatzen hasita.

Lege-testu honen bidez egiten den bategite-lan horrek bi helburu ditu batez ere: alde batetik, bi lege-testu horien terminologia eta xedapen-edukia argitu, erregularizatu eta harmonizatzea, eta bestetik, 1992ko Testu Bategin zatikatutik zetozen izaera desberdineko manu sakabanatuak xedapen orokor bakar batean egituratu eta ordenatzea, 2007ko Lurzoruari buruzko Legearen eduki berrien barruan, edukiok autonomia-erkidegoen hirigintzako, lurralde-antolamenduko eta etxebizitza-arloko eskumenetara egokitu direlarik. Hala, azken helburua, nagusiki, hau da: arau horien sakabanaketa eta arlo horretako estatuko legeria jasotzen duten xedapenen zatiketa eragozte, alde batera utzirik Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onesten duen 1976ko apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretutik indarrean den partea, hura ordeztaille gisa aplikatzen baita Ceuta eta Melillako hirietako lurraldeetan izan ezik, eta, horren ondorioz, Legegintzako Errege Dekretu hau emateko legegintza-eskuordetzatik kanpo geratu baita.

## II

Lurzoruari buruzko 2007ko maiatzaren 28ko 8/2007 Legearen Zioen Azalpenean gogoratzen denez, Espainiako gaur egungo hirigintza-zuzenbidearen historia XIX. mendearen bigarren erdian hasi zen eratzten, industrializazioa eta urbanizazioa nagusi ziren testuinguru sozio-ekonomiko batean, hirigintzako bi eragiketa mota handion inguruan: hirigunearen zabaltzea eta barne-erreforma; hiri berria sortzea eta lehendik zegoena saneatzea eta eraberritzea. Historia hori XX. mendearen erdialdera hezurmamitu zen, gai honi buruz egin zen lehenengo lege osoarekin, eta haren zordun da harrezkero dugun tradizioa. Hain zuzen, gaur egungo hirigintza-instituzio handiek inertzia handia dute garai hartan sortuekiko: lurzoruaren sailkapena da teknika nagusia, eta horretaz baliatzen dira hirigintzaren bai antolamendua eta bai exekuzioa —horietan, mota urba-

verdadera protagonista y la del suelo rústico o no urbanizable no merece apenas atención por jugar un papel exclusivamente negativo o residual; la instrumentación de la ordenación mediante un sistema rígido de desagregación sucesiva de planes; la ejecución de dichos planes prácticamente identificada con la urbanización sistemática, que puede ser acometida mediante formas de gestión pública o privada, a través de un conjunto de sistemas de actuación.

Desde entonces, sin embargo, se ha producido una evolución capital sobre la que debe fundamentarse esta Ley, en varios sentidos.

En primer lugar, la Constitución de 1978 establece un nuevo marco de referencia para la materia, tanto en lo dogmático como en lo organizativo. La Constitución se ocupa de la regulación de los usos del suelo en su artículo 47, a propósito de la efectividad del derecho a la vivienda y dentro del bloque normativo ambiental formado por sus artículos 45 a 47, de donde cabe inferir que las diversas competencias concurrentes en la materia deben contribuir de manera leal a la política de utilización racional de los recursos naturales y culturales, en particular el territorio, el suelo y el patrimonio urbano y arquitectónico, que son el soporte, objeto y escenario necesario de aquéllas al servicio de la calidad de vida. Pero además, del nuevo orden competencial instaurado por el bloque de la constitucionalidad, según ha sido interpretado por la doctrina del Tribunal Constitucional, resulta que a las Comunidades Autónomas les corresponde diseñar y desarrollar sus propias políticas en materia urbanística. Al Estado le corresponde a su vez ejercer ciertas competencias que inciden sobre la materia, pero debiendo evitar condicionarla en lo posible.

Aunque el legislador estatal se ha adaptado a este orden, no puede decirse todavía que lo haya asumido o interiorizado plenamente. En los últimos años, el Estado ha legislado de una manera un tanto accidentada, en parte forzado por las circunstancias, pues lo ha hecho a caballo de sucesivos fallos constitucionales. Así, desde que en 1992 se promulgara el último Texto Refundido Estatal de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, cuyo contenido aún vigente, se incorpora a éste texto, se han sucedido seis reformas o innovaciones de diverso calado, además de las dos operaciones de «legislación negativa» en sendas Sentencias Constitucionales, las número 61/1997 y 164/2001. No puede decirse que tan atropellada evolución —ocho innovaciones en doce años— constituya el marco idóneo en el que las Comunidades Autónomas han de ejercer sus propias competencias legislativas sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Esta situación no puede superarse añadiendo nuevos retoques y correcciones, sino mediante una renovación más profunda plenamente inspirada en los



nizagarria da benetako protagonista eta landa-lurzoruak edo urbanizaezinak ez du merezi ia arretarik, betekizun negatiboa edo hondar-mailakoa duelako—; antolamendua planak mailakatzeko sistema zurrun bat ezarri eratzea; gauza ia berdintzat hartzea plan horien exekuzioa eta urbanizatzeko sistematikoa, zeina kudeaketa publikoaren edo pribatuaren bidez aurrera eraman baitaiteke, jarduketa-sistema multzo baten bitartez.

Orduz geroztik, ordea, bilakaera handi bat gertatu da eta haren gainean oinarritu behar du Lege honek, zentzu bat baino gehiagotan.

Lehenik, 1978ko Konstituzioak erreferentzia-esparru berria ezartzen du gai honetarako, hala alderdi dogmatikoari nola antolakuntzari dagokionez. Konstituzioa lurzoruaren erabilerak arautzeaz arduratzen da 47. artikuluan, etxebizitza-eskubidea gauzatea dela eta, eta 45. artikulutik 47.era artekoek eratzen duten ingurumen-arauen multzoaren barruan. Horietatik ondoriozta daiteke gai honetako eskumen konkurrenteek leialki lagundu behar dutela baliabide natural eta kulturalak modu arrazoizkoan erabiltzeko politikan; bereziki lurraldea, lurzoru eta hiri- eta arkitektura-ondarea erabiltzekoan, baliabide horiek baitira eskumen haien ezinbesteko euskarri, objektu eta gertaleku, bizi-kalitatearen zerbitzura. Baina, gainera, konstituzionaltasun-blokeak ezarritako eskumen-ordena berritik —hala interpretatu baitu Konstituzio Auzitegiaren doktrinak— ondorioztatzen da ezen Autonomia Erkidegoei dagokiela beren politikak diseinatzea eta garatzea hirigintza-arloan. Estatuari dagokio, berriz, gaiarekin zerikusia duen zenbait eskumen baliatzea, baina, ahal dela, gaia baldintzatu gabe.

Estatuko legegilea ordena horri egokitu bazaio ere, oraindik ez dago esaterik erabat barneratu edo bereganatu duenik. Azken urteotan, Estatuak modu gorabeheratsu samarrean egin ditu legeak, partez inguruabarrek hartara behar turik, tartean Konstituzio Auzitegiaren zenbait epaitza izan baitira, eta bata bestearen ondotik haietan oinarritu beharra. Hala, 1992an Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen azken Testu Bategin Estatala eman zenez geroztik —oraindik indarrean den haren edukia testu honetara biltzen da—, munta desberdineko sei aldaketa edo berritze etorri dira, bai eta «legegintza negatiboko» bi eragiketak ere Konstituzio Auzitegiaren epai banatan, 61/1997 eta 164/1997 zenbakikoetan hurrenez hurren. Ez dago esaterik itsumustuko bilakaera hori —zortzi berritze hamabi urtean— inguru egokiena denik autonomia-erkidegoek lurralde-antolamendu, hirigintza eta etxebizitzaren inguruan dituzten legegintza-eskumenak baliatzeko.

Egoera hau ezin da gainditu beste ukitu eta zuzenketa batzuk erantsiz: berrikuntza sakonago bat behar du, lehen aipatutako konstituzio-balio eta

valores y principios constitucionales antes aludidos, sobre los que siente unas bases comunes en las que la autonomía pueda coexistir con la igualdad. Para ello, se prescinde por primera vez de regular técnicas específicamente urbanísticas, tales como los tipos de planes o las clases de suelo, y se evita el uso de los tecnicismos propios de ellas para no prefigurar, siquiera sea indirectamente, un concreto modelo urbanístico y para facilitar a los ciudadanos la comprensión de este marco común. No es ésta una Ley urbanística, sino una Ley referida al régimen del suelo y la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales a él asociados en lo que atañe a los intereses cuya gestión está constitucionalmente encomendada al Estado. Una Ley, por tanto, concebida a partir del deslinde competencial establecido en estas materias por el bloque de la constitucionalidad y que podrá y deberá aplicarse respetando las competencias exclusivas atribuidas a las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y, en particular, sobre patrimonios públicos de suelo.

Con independencia de las ventajas que pueda tener la técnica de la clasificación y categorización del suelo por el planeamiento, lo cierto es que es una técnica urbanística, por lo que no le corresponde a este legislador juzgar su oportunidad. Además, no es necesaria para fijar los criterios legales de valoración del suelo. Más aún, desde esta concreta perspectiva, que compete plenamente al legislador estatal, la clasificación ha contribuido históricamente a la inflación de los valores del suelo, incorporando expectativas de revalorización mucho antes de que se realizaran las operaciones necesarias para materializar las determinaciones urbanísticas de los poderes públicos y, por ende, ha fomentado también las prácticas especulativas, contra las que debemos luchar por imperativo constitucional.

En segundo lugar, esta Ley abandona el sesgo con el que, hasta ahora, el legislador estatal venía abordando el estatuto de los derechos subjetivos afectados por el urbanismo. Este reduccionismo es otra de las peculiaridades históricas del urbanismo español que, por razones que no es preciso aquí desarrollar, reservó a la propiedad del suelo el derecho exclusivo de iniciativa privada en la actividad de urbanización. Una tradición que ha pesado sin duda, desde que el bloque de constitucionalidad reserva al Estado el importante título competencial para regular las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, pues ha provocado la simplista identificación de tales derechos y deberes con los de la propiedad. Pero los derechos constitucionales afectados son también otros, como el de participación ciudadana en los asuntos públicos, el de libre empresa, el derecho a un medio ambiente adecuado y, sobre todo, el derecho a una vivienda digna y asimismo adecuada, al que la propia Constitución vincula directamente con la regulación de los usos del suelo en su artículo 47. Luego, más allá de regular las

-printzipioetan erabat inspiratua, horien gainean oinarri erkideak finkatuz autonomia eta berdintasuna elkarrekin izateko moduan. Horretarako, alde batera uzten da, lehen aldiz, berariaz hirigintzakoak diren teknika batzuk arautzea, hala nola plan motak edo lurzoru motak, eta saihestu haiei dagozkien teknizismoak erabiltzea, ez dadin aldez aurretik irudikatu, ezta zeharka ere, hirigintza eredu jakin bat, eta herritarrek errazago uler dezaten esparru erkide hau. Hau ez da hirigintza-lege bat, baizik eta lurzoruaren araubideari eta lurzoruari loturiko konstituzio-eskubideak —Konstituzioak beren kudeaketa Estatuari esleitzen dion interesei dagokienez— berdintasunez baliatzeari buruzko lege bat. Beraz, konstituzionaltasun-blokeak gai horietan ezarritako eskumen-mugarritzatetik abiatuak pentsatutako lege bat da, autonomia-erkidegoei lurralde-antolamendu, hirigintza eta etxebizitzaz eta, bereziki, lurzoru-ondare publikoei buruz esleitutako eskumen esklusiboak gordez aplikatu ahal izango eta beharko dena.

Lurzorua plangintza bidez sailkatzeko eta kategoriatan banatzeko teknikak izan ditzakeen abantailak gorabehera, teknika hori hirigintza-teknika bat da, izan, eta ez dagokio legegile honi haren egokitasuna epaitzea. Gainera, teknika hori ez da beharrezkoa lurzoria balioesteko lege-irizpideak finkatzeko. Are gehiago, ikuspegi jakin horretatik, zeina estatuko legegileari baitagokio osorik, sailkapenak lurzoruaren balioen inflazioari lagundu dio historikoki, eta lurzoruaren balioa handitzeko itzarokizunak sortu ditu botere publikoek hirigintza-arloan hartutako erabakiak gauzatzeko beharrezko eragiketarik egin baino askoz lehenago. Beraz, espekulazio-jokabideak ere sustatu ditu, eta haien kontra egin beharra dugu, Konstituzioak hala agindurik.

Bigarren, lege honek alde batera uzten du estatuko legegileak, orain arte, hirigintzak ukituriko eskubide subjektiboen estatutuari heltzean zuen joera. Erredukzionismo hori da Espainiako hirigintzaren beste berezitasun historiko bat. Izan ere, Espainiako hirigintzak, hemen azaldu beharrik ez dagoen arrazoiak direla medio, lurzoruaren jabetzarentzat gorde zuen ekimen pribatuaren eskubide esklusiboa urbanizatzeko-jardueran. Tradizio horrek pisu handia izan du, ez bairik gabe, konstituzionaltasun-blokeak Konstituzioko eskubideak baliatzean eta eginbeharrak betetzean izan behar den berdintasunaren oinarritzko baldintzak arautzeko eskumen-titulu garrantzitsua Estatuarentzat gorde zuenetik, zeren berekin ekarri baitu eskubide eta eginbehar horiek, ikuspegi sinplista batez, jabetzarekin identifikatzea. Baina beste konstituzio-eskubide batzuk ere ukiturik daude, hala nola herritarrek gai publikoetan parte hartzeko dutena, enpresa-askatasunarena, ingurumen egokia izateko eskubidea eta, batez ere, etxebizitza duin eta orobat egokia izateko eskubidea, zeina Konstituzioak berak zuzenean lurzoruaren erabileren arauketaekin lotzen baitu 47. artiku-

condiciones básicas de la igualdad de la propiedad de los terrenos, hay que tener presente que la ciudad es el medio en el que se desenvuelve la vida cívica, y por ende que deben reconocerse asimismo los derechos mínimos de libertad, de participación y de prestación de los ciudadanos en relación con el urbanismo y con su medio tanto rural como urbano. En suma, la Ley se propone garantizar en estas materias las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales de los ciudadanos.

En tercer y último lugar, la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, en la apertura a la libre competencia de la iniciativa privada para su urbanización y en el arbitrio de medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo, de manera que el suelo con destino urbano se ponga en uso ágil y efectivamente. Y el suelo urbano —la ciudad ya hecha— tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso.

### III

El Título preliminar de la Ley se dedica a aspectos generales, tales como la definición de su objeto y la enunciación de algunos principios que la vertebran, de acuerdo con la filosofía expuesta en el apartado anterior.

luan. Gero, lurren jabetzaren berdintasunaren oinarrizko baldintzak arautzeaz gainera, kontuan izan behar da hiria dela jendarteko bizitzaren ingurunea, eta, beraz, aitortu behar direla halaber herritarrek hirigintzari dagokionez eta beren inguruneari —landa- nahiz hiri-inguruneari— dagokionez dituzten askatasun, parte-hartze eta prestazioetarako eskubide gutxieneoak. Laburbilduz, Legeak gai hauetan Konstituzioko eskubideak baliatzeko eta eginbeharrak betetzeko herritarren berdintasun-baldintza oinarrizkoak bermatzea du xede.

Hirugarren eta azkenik, Espainiako hirigintza garaikidearen historia historia desarrollista da, hiri berria sortzeari emana batik bat. Zalantzarik gabe, hirihazkundera beharrezkoa da oraindik ere, baina gaur egun argi dago, halaber, hirigintzak garapen iraunkorraren eskakizunei erantzun behar diela, hazkunderaren inpaktua ahalik eta gehien gutxituz eta egungo hiria ernaberritzearen alde apustu eginez. Europar Batasunak argi eta garbi azpimarratu du hori, adibidez Europar Lurralde Estrategian, edota, berrikiago, Hiri Ingurumenerako Gaikako Estrategiari buruzko Batzordeak emandako komunikazioan. Horretarako, hiri trinkoa proposatzen du eredutzat, eta urbanizazio sakabanatu edo antolatu gabearen gaitz larriez ohartarazten: ingurumenean duen eragina, gizarte-bereizketa eta efizientzia ekonomikorik eza, hain handiak izanik energiaren, azpiegiturak eraiki eta mantentzearen eta zerbitzu publikoak ematearen kostuak. Lurzorua, baliabide ekonomikoa izateaz gainera, baliabide naturala ere bada, urria eta berriztaezina. Ikuspuntu horretatik, landa-lurzoru orok badu kontuan hartzea merezi duen ingurumen-balio bat, eta lurzoruaren liberalizazioa ezin da oinarritu bereizkuntzarik gabeko sailkapen batean, baizik eta, ontzat emanik badela beharizan ekonomiko eta sozialei erantzuteko behar den lurzoru urbanizagarriaren sailkapen ardurazko bat, alde batetik, lurra urbanizatzeko ekimen pribatua lehia libreria irekitzean, eta, bestetik, espekulazio-jokabide oztopatzaile eta lurzoru-atxikitzaileak eragozteko neurri eraginkorrak ematean, hiri-lurzorutarako den lurzoru bizkor eta egiazki erabiltzen has dadin. Eta hiri-lurzoruak ere —dagoeneko egina dagoen hiriak ere— ingurumen-balio bat badu, etengabe birsortzen ari den kulturarsorkuntza kolektiboa denez, eta hortaz, haren ezaugarriek haren izatearen adierazgarri izan behar dute eta haren antolamenduak haren birgaikuntza bultzatu behar du eta haren erabilera sustatu.

### III

Legearen Atariko tituluak alderdi orokorrak hartzen ditu; besteak beste, legearen objektua definitzen du, eta legearen ardatz diren zenbait printzipio adierazten, aurreko atalean azaldutako filosofiaren arabera.

## IV

Por razones tanto conceptuales como competenciales, la primera materia específica de que se ocupa la Ley es la del estatuto de derechos y deberes de los sujetos afectados, a los que dedica su Título I, y que inspiran directa o indirectamente todo el resto del articulado. Con este objeto, se definen tres estatutos subjetivos básicos que cabe percibir como tres círculos concéntricos:

Primero, el de la ciudadanía en general en relación con el suelo y la vivienda, que incluye derechos y deberes de orden socio-económico y medioambiental de toda persona con independencia de cuáles sean su actividad o su patrimonio, es decir, en el entendimiento de la ciudadanía como un estatuto de la persona que asegure su disfrute en libertad del medio en el que vive, su participación en la organización de dicho medio y su acceso igualitario a las dotaciones, servicios y espacios colectivos que demandan la calidad y cohesión del mismo.

Segundo, el régimen de la iniciativa privada para la actividad urbanística, que —en los términos en que la configure la legislación urbanística en el marco de esta Ley— es una actividad económica de interés general que afecta tanto al derecho de la propiedad como a la libertad de empresa. En este sentido, si bien la edificación tiene lugar sobre una finca y accede a su propiedad —de acuerdo con nuestra concepción histórica de este instituto—, por lo que puede asimismo ser considerada como una facultad del correspondiente derecho, la urbanización es un servicio público, cuya gestión puede reservarse la Administración o encomendar a privados, y que suele afectar a una pluralidad de fincas, por lo que excede tanto lógica como físicamente de los límites propios de la propiedad. Luego, allí donde se confíe su ejecución a la iniciativa privada, ha de poder ser abierta a la competencia de terceros, lo que está llamado además a redundar en la agilidad y eficiencia de la actuación.

Tercero, el estatuto de la propiedad del suelo, definido —como es tradicional entre nosotros— como una combinación de facultades y deberes, entre los que ya no se cuenta el de urbanizar por las razones expuestas en el párrafo anterior, aunque sí el de participar en la actuación urbanizadora de iniciativa privada en un régimen de distribución equitativa de beneficios y cargas, con las debidas garantías de que su participación se basa en el consentimiento informado, sin que se le puedan imponer más cargas que las legales, y sin perjuicio de que el legislador urbanístico opte por seguir reservando a la propiedad la iniciativa de la urbanización en determinados casos de acuerdo con esta Ley, que persigue el progreso pero no la ruptura.

## IV

Hala kontzeptuei nola eskumenei dagozkien arrazoiengatik, Legeak jorrazten duen lehenengo berariazko gaia Legeak ukitzen dituen subjektuen eskubide eta eginbeharren estatutuarena da. Haiei eskaintzen die I. titulua eta haiek sorrarazten dituzte, zuzenean nahiz zeharka, beste artikuluko guztiak. Xede horrekin, oinarritzko hiru estatutu subjektibo definitzen dira, hiru zirkulu zentrokide gisa irudika daitezkeenak.

Lehenik, herritarrek, oro har, lurzoruari eta etxebizitzari dagokionez dutena. Estatutu horrek pertsona ororen eskubide eta eginbehar sozio-ekonomikoak eta ingurumenari dagozkionak hartzen ditu, edozein ere dela pertsona horrek duen jarduera edo ondarea. Hau da, pertsonari bizi den inguruneaz askatasunean gozatzea bermatuko dion estatututzat hartzen du herritartasuna, ingurune hori antolatzen parte hartzea eta ingurunearen kalitateak eta kohesioak eskatzen dituzten zuzkidura, zerbitzu eta espazio kolektiboak berdintasunez iristea bermatuko dion estatututzat.

Bigarren, ekimen pribatuak hirigintza-jarduerarako duen araubidea; izan ere, hirigintza-jarduera —hirigintza-legeriak lege honen esparruan arautu dezan moduan— interes orokorreko ekonomia-jarduera bat da, hala jabetza-eskubideari nola enpresa-askatasunari eragiten diena. Alde horretatik, eraikitzea finka batean egiten da eta haren jabetzan integratzen da —erakunde juridiko horretaz dugun ikuskera historikoaren arabera— eta, ondorioz, dagokion eskubidearen ahalmentzat ere har daiteke; urbanizatzea, berriz, zerbitzu publiko bat da: haren kudeaketa Administrazioak beretzat gorde dezake edo pribatuei enkargatu diezaieke; gainera, hainbat finkari eragin ohi die eta, beraz, jabetzaren berezko mugak gaintzen ditu, bai logikoki bai fisikoki. Hortaz, haren exekuzioa ekimen pribatuaren esku uzten denean, hirugarren batzuei ere eman behar zaie lehian sartzeko bidea. Horrek, gainera, jarduketaren bizkortzea eta efizientzia ekarriko ditu.

Hirugarren, lurzoruaren jabetzaren estatutua, ahalmen eta eginbeharren konbinazio gisa definitua, gure artean ohikoa denez, nahiz eta horien artean jadanik ez dagoen urbanizatzearena, aurreko paragrafoan azaldutako arrazoiengatik, baina bai, ordea, ekimen pribatuko urbanizatzeko jarduketan parte hartzearena, onura eta kargen ekitatezko banaketaren arauen barruan: parte-hartze hori jakinaren gaineko adostasunean oinarritzen dela behar bezala bermaturik, ezin ezarriko zaiolarik legezkoak baino karga gehiago; horrek ez du esan nahi hirigintza-legegileak urbanizatzeko-ekimena jabetzarentzat gorde ahal izango ez duenik zenbait kasutan, lege honen arabera, lege honek aurrerapena baitu xetatzat eta ez haustura.

Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente. La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura e impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes. Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

Mención aparte merece la reserva de suelo residencial para la vivienda protegida porque, como ya se ha recordado, es la propia Constitución la que vincula la ordenación de los usos del suelo con la efectividad del derecho a la vivienda. A la vista de la senda extraordinariamente prolongada e intensa de expansión de nuestros mercados inmobiliarios, y en particular del residencial, parece hoy razonable encajar en el concepto material de las bases de la ordenación de la economía la garantía de una oferta mínima de suelo para vivienda asequible, por su incidencia directa sobre dichos mercados y su relevancia para las políticas de suelo y vivienda, sin que ello obste para que pueda ser adaptada por la legislación de las Comunidades Autónomas a su modelo urbanístico y sus diversas necesidades.

En lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la Ley opta por diferenciar situación y actividad, estado y proceso. En cuanto a lo primero, define los dos estados básicos en que puede encontrarse el suelo según sea su situación actual —rural o urbana—, estados que agotan el objeto de la ordenación del uso asimismo actual del suelo y son por ello los determinantes para el contenido del derecho de propiedad, otorgando así carácter estatutario al régimen de éste. En cuanto a lo segundo, sienta el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad por exigencia de la Constitución. La Ley esta-



Pertsonen eskubideekin korrelazioan daude administrazioen oinarritzko eginbeharrak, eta horiekin irekitzen du Legeak bere II. titulua.

Hirigintza antolatzeko eta exekutatzeko tresnak onesteko prozedurek berebiziko munta dute: sektorearen esparrutik askoz harantzagokoa; ekonomiaren hazkunderan, ingurumenaren babesean eta bizi-kalitatean duten eraginagatik. Horregatik, Legeak gutxieneko estandar batzuk bermatzen ditu gardentasunarako, herritarren partaidetza benetakoa izateko, eta ez forma hutsa, eta planek ekonomian eta ingurumenean dituzten eraginak ebaluatzeko eta haien jarraipena egiteko. Estandar horiek eraginkorrak izango badira, tamaina eta inpaktu handieneko urbanizatzeko-jarduketek —lurralde-ereduaren aldaketa errotikoa daktartek— berriro antolatze-ahala osorik baliatzea eskatzen dute. Gainera, Legeak modu berritzailean tratatzen du ebaluazio eta jarraipenerako prozesu hori, haren barruan sartu ahal izateko baliabide eta azpiegitura nagusiak kontuan hartzea. Integrazio horren bidez prozesuak erabilgarriagoak izango dira eta prozedurak, berriz, bizkorragoak.

Aparteko aipamena merezi du etxebizitza babestuak egiteko bizitegi-lurzoruaren erreserbak, zeren eta, gogorarazi denez, Konstituzioak berak lotzen baitu lurzoruaren erabileren antolamendua etxebizitza-eskubidea egiazki gauzatzearekin. Gure higiezin-merkatuen hedatze-bide harrigarriro luze eta bizia ikusirik, eta batez ere bizitegi-merkatuarena, arrazoizkoa dela dirudi, gaur egun, etxebizitza eskuragarriko gutxienezko lurzoru eskaintza baten bermea sartzea ekonomia-antolakuntzaren oinarrien kontzeptu materialaren barruan, merkatu horietan duen eragin zuzenagatik eta lurzoru- eta etxebizitza-politiketarako duen garrantziagatik, betiere oztopatu gabe autonomia-erkidegoetako legeek eskaintza hori beren hirigintza-eredura eta premietara egokitu ahal izatea.

Lurzoruaren hirigintza-araubideari dagokionez, izaera eta jarduera, egoera eta prozesua bereizten ditu Legeak. Lehenengoari dagokionez, lurzoruaren bi egoera oinarritzkoak definitzen ditu, hots, zer den lurzoru une jakinean: landa-lurzoru ala hiri-lurzoru. Egoera horiek ahitu egiten dute lurzoruak —hor ere, une jakinean— duen erabileraren antolamenduaren xedea, eta horregatik, erabakigarriak dira jabetza-eskubidearen edukirako; hala, izaera estatutarioa ematen diote jabetza-eskubide horren araubideari. Bigarrenari dagokionez, berriz, lurzoruaren eraldatzeko hirigintza-jarduketan araubidea finkatzen du, eta hain zuzen ere jarduketa horietatik sorturiko gainbalioak dira erkidegoaren parte-hartzea

blece, conforme a la doctrina constitucional, la horquilla en la que puede moverse la fijación de dicha participación. Lo hace posibilitando una mayor y más flexible adecuación a la realidad y, en particular, al rendimiento neto de la actuación de que se trate o del ámbito de referencia en que se inserte, aspecto éste que hasta ahora no era tenido en cuenta.

## VI

El Título III aborda los criterios de valoración del suelo y las construcciones y edificaciones, a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. Desde la Ley de 1956, la legislación del suelo ha establecido ininterrumpidamente un régimen de valoraciones especial que desplaza la aplicación de los criterios generales de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954. Lo ha hecho recurriendo a criterios que han tenido sin excepción un denominador común: el de valorar el suelo a partir de cuál fuera su clasificación y categorización urbanísticas, esto es, partiendo de cuál fuera su destino y no su situación real. Unas veces se ha pretendido con ello aproximar las valoraciones al mercado, presumiendo que en el mercado del suelo no se producen fallos ni tensiones especulativas, contra las que los poderes públicos deben luchar por imperativo constitucional. Se llegaba así a la paradoja de pretender que el valor real no consistía en tasar la realidad, sino también las meras expectativas generadas por la acción de los poderes públicos. Y aun en las ocasiones en que con los criterios mencionados se pretendía contener los justiprecios, se contribuyó más bien a todo lo contrario y, lo que es más importante, a enterrar el viejo principio de justicia y de sentido común contenido en el artículo 36 de la vieja pero todavía vigente Ley de Expropiación Forzosa: que las tasaciones expropiatorias no han de tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación ni las previsibles para el futuro.

Para facilitar su aplicación y garantizar la necesaria seguridad del tráfico, la recomposición de este panorama debe buscar la sencillez y la claridad, además por supuesto de la justicia. Y es la propia Constitución la que extrae expresamente —en esta concreta materia y no en otras— del valor de la justicia un mandato dirigido a los poderes públicos para impedir la especulación. Ello es perfectamente posible desvinculando clasificación y valoración. Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya

eskatzen dutenak, Konstituzioaren aginduz. Legeak ezartzen du, konstituzio-doktrinaren arabera, zer tarteren barruan finka daitezkeen partaidetza hori. Hala, errealitatera gehiago eta malgutasun handiagoz egokitzeko aukera ematen du, eta bereziki, kasuan kasuko jarduketaren edo jarduketa hartzen duen erreferentzia-eremuaren etekin garbira egokitzekoa. Alderdi hori ez da kontuan hartu orain artean.

## VI

III. tituluak lurzorua eta eraikuntzak eta eraikinak balioesteko irizpideei heltzen die, birpartzelazioak, desjabetzeak eta administrazio publikoen ondare-erantzukizuna direla eta. 1956ko Legeaz geroztik, lurzoruaren legeriak balioespenak egiteko araubide berezi bat ezarri izan du etengabe, 1954ko Nahitaezko Desjabetzearen Legearen irizpide orokorren aplikazioa ordeztzen duena. Hori egiteko erabili dituen irizpide guztiek, salbuespenik gabe, ezaugarri erkide bat izan dute: hirigintza aldetik zuen sailkapen eta kategorizaziotik abiatuta balioestea lurzorua, hau da, lurraren xedetik abiatuta, eta ez haren egiazko izaeratik. Horren bidez, batzuetan, balioespenak merkatura hurbildu nahi izan dira, pentsatuz lurzoruaren merkatuan ez dela gertatzen hutsegiterik edo espekulazio-tirabirarik, zeinen kontra egin behar baitute botere publikoek Konstituzioak hala agindurik. Bide horrek paradoxa batera zeraman, jotzen baitzen balio erreala ez zela errealitatea balioestea, baizik eta botere publikoen jarduerak sorrarazitako itxarokizun hutsak ere balioetsi behar zirela. Eta, are aipatu irizpideen bidez prezio zuzenei eutsi nahi zitzaientean ere, guztiz kontrakoari eman zitzaion bide eta, garrantzitsuagoa dena, hortik etorri zen Nahitaezko Desjabetzearen Lege zahar baina oraindik indarrean dagoenaren 36. artikulua dakarren justiziaren eta zentzu onaren printzipio zaharra lurperatzea: alegia, desjabetzeak tasatzerakoan ez direla kontuan hartu behar desjabetzea dakarten plano edo obra-proiektuaren ondorio zuzen diren gainbalioak, ez eta gerorako aurreikus daitezkeenak ere.

Legearen aplikazioa errazteko eta trafikoak beharrezko duen segurtasuna bermatzeko, egoera hau birmoldatzean erraztasuna eta argitasuna bilatu behar dira; justiziaz gainera, jakina. Eta Konstituzioak berak ateratzen du espresuki —gai jakin honetan eta ez bestetan— justiziaren baliotik agindu bat, botere publikoei zuzendua, espekulazioa galarazteko. Hori oso ondo egin daiteke sailkapena eta balioespena bereziz gero. Den hori balioetsi behar da, ez planak etorkizun balizko batean izan litekeela dioena. Ondorioz, eta hirigintzaren ikuspegitik izan daitezkeen lurzoru mota eta kategoriak alde batera utzita, aipatu bi izaera oinarrizko horiek dira abiapuntu

mencionadas: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad. Desde esta perspectiva, los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación.

En el suelo rural, se abandona el método de comparación porque muy pocas veces concurren los requisitos necesarios para asegurar su objetividad y la eliminación de elementos especulativos, para lo que se adopta el método asimismo habitual de la capitalización de rentas pero sin olvidar que, sin considerar las expectativas urbanísticas, la localización influye en el valor de este suelo, siendo la renta de posición un factor relevante en la formación tradicional del precio de la tierra. En el suelo urbanizado, los criterios de valoración que se establecen dan lugar a tasaciones siempre actualizadas de los inmuebles, lo que no aseguraba el régimen anterior. En todo caso y con independencia del valor del suelo, cuando éste está sometido a una transformación urbanizadora o edificatoria, se indemnizan los gastos e inversiones acometidos junto con una prima razonable que retribuya el riesgo asumido y se evitan saltos valorativos difícilmente entendibles en el curso del proceso de ordenación y ejecución urbanísticas. En los casos en los que una decisión administrativa impide participar en la ejecución de una actuación de urbanización, o altera las condiciones de ésta, sin que medie incumplimiento por parte de los propietarios, se valora la privación de dicha facultad en sí misma, lo que contribuye a un tratamiento más ponderado de la situación en la que se encuentran aquéllos. En definitiva, un régimen que, sin valorar expectativas generadas exclusivamente por la actividad administrativa de ordenación de los usos del suelo, retribuye e incentiva la actividad urbanizadora o edificatoria emprendida en cumplimiento de aquélla y de la función social de la propiedad.

## VII

El Título IV se ocupa de las instituciones de garantía de la integridad patrimonial de la propiedad: la expropiación forzosa y la responsabilidad patrimonial. En materia de expropiación forzosa, se recogen sustancialmente las mismas reglas que ya contenía la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones,

Lege honetan: bada landa-lurzoru bat, hau da, hiriaren bilbean funtzionalki integraturik ez dagoena, eta bada beste bat, urbanizatua, halakotzat harturik urbanizazioak benetan eta modu egokian eraldatu duena. Biak balioesten dira beren izatearen arabera, bigarren kasuan bakarrik sartzen delarik izate horretan haren hirigintza-xedea, dagoeneko xede hori errealitate bihurtu baita. Ikuspuntu horretatik, xede hau dute ezarritako balioespen-irizpideek: behar adinako objektibotasun eta segurtasun juridikoz zehaztea zein den, merkatuan, higiezin bat haren egoera berean dagoen beste antzeko batekin ordeztearen balioa.

Landa-lurzoruan, alde batera uzten da konparazio-metodoa, oso gutxitan egokitzen direlako elkarrekin objektibotasuna segurtatzeko eta espekulazio-elementuak ezabatzeko beharrezko diren baldintzak, eta errenta-kapitalizazioaren metodoari jarraitzen zaio —metodo ohikoa hori ere—, baina ahaztu gabe ezen, hirigintza-itxarokizunak kontuan hartu gabe, kokapenak eragina duela lurzoru horren balioan, eta kokapen-errenta muntazko faktorea dela luraren prezioaren eraketa tradizionallean. Lurzoru urbanizatuan, balioespena egiteko ezartzen diren irizpideei esker, higiezinaren tasazioak eguneratuak dira beti, eta hori ez zuen bermatzen aurreko araubideak. Nolanahi ere, eta lurzoruaren balioa alde batera utzita, lur hori, urbanizatzea edo eraikitzea dela eta, eraldatze-prozesuan dagoenean, egindako gastu eta inbertsioen kalte-ordaina ematen da, eta, horrekin batera, hartutako arriskua ordaintzen duen arrazoizko prima bat, eta hirigintza-antolamendu eta -exekuzioaren prozesuan ulergaitzak liratekeen balioespen-gorabeherak saihesten dira. Erabaki administratibo batek urbanizatze-jarduketa bat exekutatzen parte hartzea galarazten duenean, edo jarduketa horren baldintzak aldatzen dituenean, jabeen aldetik ez-betetzerik ez dela, ahalmen horretaz gabetzea berez balioesten da, eta horrek jabeok dauden egoera modu neurtuagoan tratatzen laguntzen du. Azken batean, araubide honek, lurzoruen erabilera antolatzekeko administrazio-jarduerak ez bestek sorrarazitako itxarokizunak balioetsi gabe, bai antolamendua eta bai jabetzaren funtzio soziala betetzeko hasitako urbanizatze- edo eraikitze-jarduera ordaintzen eta sustatzen du.

## VII

IV. tituluak jabetzaren ondare-osotasuna bermatzen duten instituzioez dihardu: nahitaezko desjabetzea eta ondare-erantzukizuna. Nahitaezko desjabetzeari dagokionez, Lurzoruaren Araubideari eta Balioespenei buruzko Legeak jadanik bazeuzkan arau berak jasotzen dira funtsean; legegintza-teknikaren

traídas aquí por razones de técnica legislativa, para evitar la dispersión de las normas y el fraccionamiento de las disposiciones que las recogen. En materia de reversión y de responsabilidad patrimonial, los supuestos de una y otra se adaptan a la concepción de esta Ley sobre los patrimonios públicos de suelo y las actuaciones urbanizadoras, respectivamente, manteniéndose en lo demás también los criterios de la Ley anterior. Se introduce, además, un derecho a la retasación cuando una modificación de la ordenación aumente el valor de los terrenos expropiados para ejecutar una actuación urbanizadora, de forma que se salvaguarde la integridad de la garantía indemnizatoria sin empeñar la eficacia de la gestión pública urbanizadora.

## VIII

El Título V contiene diversas medidas de garantía del cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria. Son muchas y autorizadas las voces que, desde la sociedad, el sector, las Administraciones y la comunidad académica denuncian la existencia de prácticas de retención y gestión especulativas de suelos que obstruyen el cumplimiento de su función y, en particular, el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Los avances en la capacidad de obrar de los diversos agentes por los que apuesta esta Ley (apertura de la iniciativa privada, mayor proporcionalidad en la participación de la Administración en las plusvalías) deben ir acompañados de la garantía de que esa capacidad se ejercerá efectivamente para cumplir con la función social de la propiedad y con el destino urbanístico del suelo que aquella tiene por objeto, ya sea público o privado su titular.

Toda capacidad conlleva una responsabilidad, que esta Ley se ocupa de articular al servicio del interés general a lo largo de todo su cuerpo: desde la responsabilidad patrimonial por el incumplimiento de los plazos máximos en los procedimientos de ordenación urbanística, a la posibilidad de sustituir forzosamente al propietario incumplidor de los plazos de ejecución, el mayor rigor en la determinación de los destinos de los patrimonios públicos de suelo o las medidas arbitradas para asegurar que se cumple ese destino aun cuando se enajenen los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

El contenido del Título se cierra con una regulación del régimen del derecho de superficie dirigida a superar la deficiente situación normativa actual de este derecho y favorecer su operatividad para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda y, con carácter general, diversificar y dinamizar las ofertas en el mercado inmobiliario.

arrazoiengatik ekarri dira hona, arauen sakabanatzea eta arauok jasotzen dituzten xedapenen zatitzea saihesteko. Lehengoratzeari eta ondare-erantzukizunari dagokionez, bataren eta bestearen kasuak lege honek lurzoru-ondare publikoetz eta urbanizatzeko-jarduketetz duen kontzeptzioari egokitzen zaizkio, hurrenez hurren, eta beste guztian aurreko legearen irizpideei eusten zaie. Gainera, birtasatze-eskubidea sartzen da antolamenduaren aldaketa batek urbanizatzeko-jarduketa bat exekutatze desjabeturiko lurren balioa handitzen duen kasurako, halako moldez non kalte-ordainaren bermea bere osotasunean babesturik geratzen baita urbanizatzeko-kudeaketa publikoaren eraginkortasuna kolokan jarri gabe.

## VIII

V. tituluak higiezinaren jabetzaren funtzio soziala bete dadin bermatzeko zenbait neurri jasotzen ditu. Itzal handiko ahots askok salatu dute gizartetik, sektoretik, administrazioetatik eta komunitate akademikotik badirela espekulaziozko lur-erretentzio eta -kudeaketak, haren funtzioa betetzea oztopatzen dutenak; bereziki, herritarrek etxebizitzarako irispidea izatea. Eragile batzuen eta besteen eragimenean lege honek bultzatzen dituen aurrerapenez gainera (ekimen pribatua irekitzea, Administrazioak gainbalioetan duen partaidetzan proportzionaltasun handiagoa izatea), beharrezkoa da bermatzea eragimen hori egiazki baliatuko dela jabetzaren funtzio soziala betetzeko eta haren objektu den lurzoruaren hirigintza-xedea betetzeko, publikoa zein pribatua izan haren titularra.

Gaitasun orok berekin du erantzukizuna, eta lege hau erantzukizun hori interes orokorraren zerbitzuan antolatzen saiatzen da bere gorputz osoan zehar: dela hirigintza-antolamenduaren prozeduren gehienezko epeak ez betetzeagatik ondare-erantzukizuna, dela exekuzio-epeak bete ez dituen jabea nahitaez ordezteko aukera; dela lurzoru-ondare publikoaren xedea zehazteko zorrotasun handiagoa, dela xede hori betetzen dela bermatzeko neurriak, nahiz eta lurzoru-ondare publikoak osatzen dituzten ondasunak besterendu.

Tituluari buru emateko, azalera-eskubidea arautzen da, egun eskubide hori eskas araututa dagoelako. Orobat, eskubide horren eraginkortasuna areagotu nahi da herritarrek etxebizitza iristea errazteko, eta, oro har, higiezinaren merkaturako eskaintzak ugartzeko eta bizkortzeko.

## IX

Por último, el Título VI contiene una serie de preceptos que, localizados hasta ahora de manera fragmentada en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha parecido razonable agrupar bajo la denominación de «Régimen Jurídico». En él se contienen las actuaciones con el Ministerio Fiscal a consecuencia de infracciones urbanísticas o contra la ordenación del territorio, las peticiones, actos y acuerdos procedentes en dichos ámbitos las posibles acciones y recursos pertinentes y las normas atinentes al Registro de la Propiedad que ya han sido objeto de desarrollo reglamentario mediante el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

La introducción de este Título, y la de aquellos otros preceptos que habían perdido coherencia sistemática en el contenido subsistente del Real Decreto Legislativo 1/1992, que ahora la recuperan mediante su inserción donde corresponde en la estructura de la Ley 8/2007, junto a la labor de aclaración, regularización y armonización realizadas, permiten derogar ambas disposiciones generales y recuperar finalmente en un solo cuerpo legal la unidad de la legislación estatal en la materia, al amparo de lo dispuesto en la Disposición final segunda de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 20 de junio de 2008,

### DISPONGO:

Artículo único. Aprobación del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Disposición adicional única. Remisiones normativas.

Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del Texto Refundido que se aprueba.



## IX

Azkenik, VI. tituluak baditu zenbait manu, orain arte Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onetsi zuen 1992ko ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzako Errege Dekretuan modu zatikatuan egonak, «Araubide Juridikoa» izenaren pean elkartu direnak, hala egitea arrazoizkoa dela iritzita. Hartan jasotzen dira hirigintza-arloko edo lurralde-antolamenduaren kontrako arau-hausteen ondorioz Fiskaltzarekin egiteko jarduketak; eremu horietan bidezko diren eskari, egintza eta erabakiak; baliatu daitezkeen akzioak eta dagozkion errekurtsioak, eta hirigintza-izaerako egintzak Jabetza Erregistroan inskribatzeari buruzko Hipoteka Legea exekutatzeke Erregelamenduaren arau osagarriak onetsi zituen 1997ko uztailaren 4ko 1093/1997 Errege Dekretuaren bidez garapena izan duten Jabetza Erregistroari buruzko arauak.

Titulu hau eta 1/1992 Legegintzako Errege Dekretuan irauten zuen edukian koherentzia sistematikoa galdua zuten beste manu haiek —orain, 8/2007 Legearen egituran dagokion lekuan sarturik, berriro koherentzia hori irabazi dutelarik— sartu eta gero, eta argitzen, erregularizatzen eta harmonizatzen egindako lana egin ondoren, bada aukera bi xedapen orokorrak derogatzeko eta, azkenean, lege-multzoko bakar batean biltzeko gaiaren inguruko legeria estatala, Lurzoruari buruzko 2007ko maiatzaren 28ko 8/2007 Legearen amaierako bigarren xedapenean ezarritakoaren babesean.

Haren arabera, Etxebizitza ministroaren proposamenez, Estatu Kontseiluaren adostasunarekin eta Ministro Kontseiluak 2008ko ekainaren 20ko bileran egindako deliberatze-saioaren ondoren,

### XEDATZEN DUT:

Artikulu bakarra. Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina onestea.

Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina onesten da.

Lehen xedapen gehigarria. Arauetara igortzea.

Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onetsi zuen 1992ko ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzako Errege Dekretuari eta Lurzoruari buruzko 2007ko maiatzaren 28ko 8/2007 Legeari beste xedapen batzuetan egindako erreferentziak, onesten den Testu Bateginaren dagozkion manuei egindakotzat ulertuko dira.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente Real Decreto Legislativo y al Texto Refundido que aprueba y, en particular, las siguientes:

a) La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

b) El Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Real Decreto Legislativo y el Texto Refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 20 de junio de 2008

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Vivienda,  
BEATRIZ CORREDOR SIERRA

Xedapen derogatzaile bakarra. Arauak derogatzea.

Derogaturik geratzen dira Legegintzako Errege Dekretu honi eta beronek onesten duen Testu Bateginari kontra egiten dioten maila bereko edo apalagoko xedapen guztiak, eta, zehazki, hauek:

a) 8/2007 Legea, maiatzaren 28koa, Lurzoruari buruzko.

b) 1/1992 Legegintzako Errege Dekretua, ekainaren 26koa, Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategina onesten duena.

Amaierako xedapen bakarra. Indarrean sartzea.

Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean sartuko dira indarrean Legegintzako Errege Dekretu hau eta beronek onesten duen Testu Bategina.

Madrilen, 2008ko ekainaren 20an emana.

JUAN CARLOS E.

Etxebizitza ministroa,  
BEATRIZ CORREDOR SIERRA



LURZORUARI BURUZKO LEGEAREN  
TESTU BATEGINA

---

TEXTO REFUNDIDO DE  
LA LEY DE SUELO

## TÍTULO PRELIMINAR

### DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 1. Objeto de esta Ley**

Esta Ley regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

#### **Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible**

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

ATARIKO TITULUA  
XEDAPEN OROKORRAK

**1. artikulua. Lege honen objektua**

Lege honek lurzoruarekin zerikusia duten Konstituzioko eskubideak baliatu eta eginbeharrak betetzeko unean Estatuaren lurralde osoan berdintasuna bermatzen duten oinarriko baldintzak arautzen ditu. Orobat ezartzen ditu lurzoruaren araubide juridikoak ekonomiari eta ingurumenari buruz izango dituen oinarriak, lurzoruaren balioespena eta administrazio publikoek gai honetan duten ondare-erantzukizuna.

**2. artikulua. Lurralde- eta hiri-garapen iraunkorraren printzipioa**

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

2. Garapen iraunkorraren printzipioaren arabera, aurreko zenbakian aipatzen diren politikek baliabide naturalen arazoizko erabileraren alde egin behar dute, ekonomia, enplegu, gizarte-kohesio, gizon eta emakumeen arteko tratua eta aukera-berdintasun, pertsonen osasun eta segurtasun, eta ingurumenaren babesaren eskakizunak harmonizatuz, kutsadurari aurre hartzen eta gutxitzen lagunduz, 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 lurzoruaren balioak babesten.

c) Hiri-inguruneak lurzoruaren okupazio efizientea izan dezan, dagozkion azpiegitura eta zerbitzuez nahikoa hornitua egon dadin, eta erabilerak modu funtzionalean konbina daitezen eta egiazki ezarri, funtzio soziala dutenean.

Lurralde- eta hirigintza-antolamenduan eskudun diren botere publikoek kasuan-kasuan onetsitako lurralde-eredutik sortzen diren berezitasunetara egoituko da helburuok betetzeko ahalegina.

3. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

### **Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística**

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:

a) La dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.

b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación.

c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.

3. La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada.



3. Botere publikoek lan egingo dute ondorengo artikuluetan adierazitako herritarren eskubide eta eginbeharrak egiazkoak eta eraginkorrak izan daitezen beharrezko diren baldintzak sustatzen. Hartarako, egoki diren lurralde-eta hirigintza-antolamenduko neurriak hartuko dituzte emaitza orekatu bat bermatzeko, eta lurzorua okupatzeko eta eraldatzeko prozesuak bultzatu edo geldiaraziko dituzte, zer dagokion.

Lurralde-eta hirigintza-antolamenduak bizitegi-erabilerari loturiko lurzorua etxebizitza duin eta egoki batez gozatzeko eskubidea gauzatzearen zerbitzura dago, gaiari buruzko legeriak xedatzen duen eran.

### 3. artikulua. Lurralde-antolamendua eta hirigintza-antolamendua

1. Lurralde-antolamendua eta hirigintza-antolamendua transakziorik onartzen ez duten funtzio publikoak dira, lurraldearen eta lurzoruaren erabilerara 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 arrazoiturik baliatu beharko da, zein interes orokor zerbitzatzan 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 ekintzon 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 ordezkatzan dituzten erakundeen informazio-eskubidea, bai eta herritarrek hirigintza-antolamenduan eta -kudeaketan parte hartzea ere.

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

TÍTULO I  
CONDICIONES BÁSICAS DE LA IGUALDAD  
EN LOS DERECHOS Y DEBERES CONSTITUCIONALES  
DE LOS CIUDADANOS

**Artículo 4. Derechos del ciudadano**

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.

c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

f) Ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

I. TITULUA

**HERRITARREK KONSTITUZIOKO ESKUBIDE  
ETA EGINBEHARRETAN DUTEN BERDINTASUNAREN  
OINARRIZKO BALDINTZAK**

**4. artikulua. Herritarraren 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 gehienezko mugak gainditzen dituen zaratarik edo beste edozein motatako immisio kutsagarririk gabea, ingurumen eta paisaia egoki baitean.

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 informaziora irispidea izatea, bai eta onetsitako xedapenen edo administrazio-egintzen kopia edo ziurtagiria eskuratzeari ere, legeria arautzaileak ezarri bezala.

d) Eskudun den administrazioarengandik informazioa jasotzea, bere osotasunean, idatziz eta arrazoizko epean, finka jakin baten araubideaz eta hari aplikatu dakizkioken 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.

## **Artículo 5. Deberes del ciudadano**

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.

b) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.

c) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable.

d) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

## **Artículo 6. Iniciativa privada en la urbanización y la construcción o edificación**

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística regulará:

a) El derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación a particulares, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que ésta prevea a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo.

b) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, por parte de quienes sean titulares del derecho de iniciativa a que se refiere la letra anterior, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

## 5. artikulua. Herritarraren eginbeharrak

Herritar guztiek dituzte eginbehar hauek:

a) Ingurumena, ondare historikoa, paisaia naturala eta hiri-paisaia zaintzea eta babesten laguntzea, betiere gaiari buruzko legeriak debekatzen duen zeinahi egintza edo jarduera egitetik begiraturaz.

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

c) Aplikagarri den legeria hautsiz ondasun publikoei edo hirugarren bazuen ondasunei enbarazu edo kalte egiteko arriskua dakarren edozein egintza edo jarduera ez egitea.

d) Legeriak jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuei ezartzen dizkien betekizun eta baldintzak betetzea, eta eskura dauden teknika-rik hoberenak erabiltzea uneoro haietan, aplikagarri diren arauen arabera.

## 6. artikulua. Ekimen pribatua urbanizatzean eta eraikuntzan zein eraikingintzan

Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak honako hauek arautuko ditu:

a) Partikularrek, lurren jabe izan nahiz ez, enpresa-askatasunaren eskubidea baliatuz, urbanizatzeko-jarduerak exekutatzeko duten ekimen-eskubidea, urbanizatzeko-jarduera hori administrazio eskudunak berak egin behar ez duenean edo bera egitera ez doanean. Partikularrentzako gaikuntza, jarduera horretarako, publikotasun- eta konkurrentzia-irizpideen arabera prozeduraren bidez eta erkidegoak hirigintza-jarduketan ondoriozko gainbalioetan parte-hartze egokia izan dezala zainduko duten esleipen-irizpideak erabiliz esleituko da, aplikagarri den legeriak ezarritako baldintzetan, bere horretan utzirik legeria horrek lurraren jabeen ekimenaren alde aurreikusten dituen berezitasun edo salbuespenak.

b) Aurreko letran aipatzen den ekimen-eskubidearen titular direnek 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 zabalatzeko eta indartzekoak.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

c) El derecho de quienes elaboren instrumentos de ordenación de iniciativa privada, cuando hubieren obtenido la previa autorización de la Administración competente, a que se les faciliten por parte de los Organismos Públicos cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

d) El derecho del propietario a realizar en sus terrenos, por sí o a través de terceros, la instalación, construcción o edificación permitidas, siempre que los terrenos integren una unidad apta para ello por reunir las condiciones físicas y jurídicas requeridas legalmente y aquéllas se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones previstas por la ordenación territorial y urbanística y de conformidad con la legislación aplicable.

## **Artículo 7. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo**

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

## **Artículo 8. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades**

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características

Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak finkatuko du kontsultari erantzuteko gehienezko epea —inoiz ez hiru hilabete baino gehiagokoa, salbu eta lege-mailako arau batek epe luzeagoa ezartzen badu—, eta baita hartatik eratortzen 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 orokorren arabera.

c) Ekimen pribatuko antolamendu-tresnak egiten dituztenek, aurrez administrazio eskudunaren baimena lorturik, haiek idazteko behar dituzten informazio-elementu guztiak organismo publikoengandik jasotzeko duten eskubidea, eta finka partikularretan tresna idazteko beharrezko diren okupazioak Nahitaezko Desjabetzearen Legearen arabera egiteko dutena.

d) Jabeak bere lurretan, berak edo hirugarren batzuen bitartez, zilegi diren instalazio, eraikuntza zein eraikinak egiteko duen eskubidea, betiere lurrok horretarako unitate egokia osatzen badute, legez eskaturiko baldintza fisiko eta juridikoak betetzen dituztelako, eta instalazio, eraikuntza zein eraikinok lurralde- eta hirigintza-antolamenduak aurreikusiriko denboran eta baldintzetan eta aplikagarri den legeriaren arabera egiten badira.

## **7. 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 sartzen lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukian. Eraikigarritasuna ez da ondaretzen benetan eraikitakoan baino, eta eginbeharrak betetzearen eta dagokion araubidearen kargak kentzearen baldintzapean dago kasu guztietan, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ezarri bezala.

## **8. artikulua. Lurzoruaren jabetza-eskubidearen edukia: ahalmenak**

1. Lurzoruaren jabetza-eskubideak lurzoru hori erabiltzeko, gozatzeko eta ustiatzeko ahalmenak hartzen ditu barnean, une bakoitzean duen egoera, sail-

objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 17.

Las facultades a que se refiere el párrafo anterior incluyen:

a) La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

b) La de edificar sobre unidad apta para ello en los términos dispuestos en la letra d) del artículo 6, cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquélla edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.

Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística. Su denegación deberá ser motivada.

En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

c) La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

2. Las facultades del apartado anterior alcanzarán al vuelo y al subsuelo sólo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

## **Artículo 9. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas**

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones, comprende, cualquiera que sea la situación en que se encuentren,



kapen, ezaugarri objektibo eta xedearen arabera, ondasunaren ezaugarri eta izaerarengatik aplikagarri den legeriarekin bat etorritz. Orobat hartzen du berran xedatzeko ahalmena ere, baldin eta ahalmen hori baliatzeak 17. artikuluan ezarritako finka eta partzelen eraketaren eta haien arteko erlazioaren araubidea hausten ez badu betiere.

Aurreko paragrafoan aipatzen diren ahalmenen artean daude:

a) Lurzorua bere izatearen arabera erabili eta gozatzeko beharrezko diren instalazio eta eraikuntzak egitea; instalazio eta eraikuntza horiek espresuki baimenduak eta legez eraikin-izaera ez dutenak izan beharko dute.

b) Eraikigarria den unitate baten gainean eraikitzea, 6. artikuluko d) letran adierazita dagoen bezala, lurralde- eta hirigintza-antolamenduak hari erabilera jakinetarako eraikigarritasuna esleitzen dionean eta eraikitzeko ezarritako beste betekizun eta baldintzak betetzen direnean.

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 ezein kasutan administrazio-isiltasunez lortutzat jo lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren kontrakoak diren ahalmen zein eskubideak.

c) 14. artikuluko 1. zenbakiko a) letran aipatzen diren urbanizatzeko-jarduketak exekutatzen parte hartzea, 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, eta ezin kontatuko da jabeak jarduketaren kargen norainokoa zein den eta haiek jarduketek ukiturikoen artean banatzeko irizpideak zein diren jakin dezakeen unea baino lehenagotik.

2. Aurreko zenbakiko ahalmenek hirigintza-antolamenduko tresnek zehazten duten punturaino bakarrik hartuko dituzte hegalkina eta lurpea, aplikagarri diren legeen arabera eta jabari publikoa babesteak eskatzen dituen mugapen eta zortasunekin.

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

1. Lurren, instalazioen, eraikuntzen eta eraikinen jabetza-eskubidearen barruan sartzen dira, edozein izaera dutela ere haiek, eginbehar hauek: haiei lurralde- eta

los deberes de dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles; así como realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación. Este deber constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios, cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, corriendo a cargo de los fondos de ésta las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

En el suelo urbanizado a los efectos de esta Ley que tenga atribuida edificabilidad, el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

En el suelo que sea rural a los efectos de esta Ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general; incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

2. El ejercicio de las facultades previstas en las letras a) y b) del apartado primero del artículo anterior, en terrenos que se encuentren en el suelo rural a los efectos de esta Ley y no estén sometidos al régimen de una actuación de urbanización, comporta para el propietario, en la forma que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:

a) Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado, en los términos previstos en la normativa que sea de aplicación.

b) Satisfacer las prestaciones patrimoniales que se establezcan, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

3. El ejercicio de la facultad prevista en la letra c) del apartado primero del artículo anterior, conlleva asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribu-

hirigintza-antolamenduarekin bateraezin ez den erabilera ematea; erabilera horren euskarri izateko legezko kondizioetan mantentzea eta, nolana ere, legez galda daitezkeen segurtasun-, osasungarritasun-, irisgarritasun- eta apaintasun-kondizioetan mantentzea; eta hobekuntza- eta birgaikuntza-lanak egitea, kontserbatzeko legezko eginbeharrak eskatzen dueneraino. Eginbehar hori izango da jabeen kontura egin beharreko obren muga, Administrazioak arrazoï turistiko zein kulturalengatik obrak egiteko agintzen duenean; interes orokorreko hobekuntzak lortzearen muga hori gainditzen duten obrak Administrazioaren funtsen kontura joango dira.

Lege honi dagokionez urbanizatua den eta eraikigarritasuna esleitu zaion lurzoruan, erabiltzeko eginbeharrak berekin dakar aplikagarri den araudian ezarritako epeetan eraikitzea.

Lege honi dagokionez landa-lurzorua den edo eraikinik gabe dagoen lurzoruan, hura mantentzeko eginbeharrak berekin dakar lurrak eta lurretako landaretza kondizioetan edukitzea, ez dadin higadura-, sute- eta uholde-arriskurik izan, segurtasun zein osasun publikorako, ez hirugarren batzuei zein interes orokorrari kalte edo galerak eragitekorik; ingurumenari dagokiona barne; lurzoru, ur nahiz airearen kutsadurari eta beste ondasun batzuetako isurketa kutsagarriei aurre hartzea eta, halakorik gertatuz gero, ondasunok beren onera ekartzea; eta lurzoruak dituen erabileretatik eta hartan egiten diren jardueretatik eratorritako zerbitzuen ezarpenari eta funtzionamenduari eustea.

2. Aurreko artikuluko lehen zenbakiko a) eta b) letretan aurreikusitako ahalmenak baliatzeak, lege honi dagokionez landa-lurzoruan dauden eta urbanizatzeko-jarduketaren baten araubidearen mende ez dauden lursailetan, honako hauek dakartzkio jabeari, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak zehazten duen eran:

a) Lurzorua eta haren landaretza legez galda daitezkeen egoeran mantentzeko edo egoera hura berreskuratzeko beharrezko diren obrak eta lanak ordaintzea eta egitea, aplikagarri den araudian aurreikusita dagoen bezala.

b) Lurzoruaren ustiapen nagusiari loturik ez dauden erabilera pribatuak legitimatuzko ezartzen diren ondare-prestazioak betetzea.

c) Instalazioa, eraikuntza edo eraikina zerbitzu-sare orokorrekin lotzeko azpiegiturak ordaintzea eta, hala badagokio, egitea, eta administrazio eskudunari entregatzea jabari publikoan sar daitezen haren parte izan behar dutenean.

3. Aurreko artikuluko lehen zenbakiko c) letretan aurreikusitako ahalmena baliatzeak berekin dakar karga errealtzat hartzea jarduketaren sustapenaren legezko eginbeharretan parte hartzea, onurak eta kargak ekitatez banatuz eta

ción de beneficios y cargas y en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

## TÍTULO II

### BASES DEL RÉGIMEN DEL SUELO

#### Artículo 10. Criterios básicos de utilización del suelo

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título I, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social

c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades en-

lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriaren arabera, bai eta jarduketa exekutatzeko ardura duenari obrak egiteko behar dituen ondasunak okupatzen uztea ere.

## II. TITULUA

### LURZORUAREN ARAUBIDEAREN OINARRIAK

#### 10. artikulua. Lurzorua erabiltzeko oinarrizko irizpideak

1. I. tituluari adierazitako printzipioak eta eskubide eta eginbeharrak gauzatzeko, administrazio publikoek, eta bereziki lurralde- eta hirigintza-antolamenduan eskudun direnek, honako 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 urbanizatzetik babestea.

b) Lurzoru egokia eta nahikoa xedatzea ekoizpen-erabileretarako eta bizitegi-erabilerarako, betiere parte proportzionatu bat babes publikoko araubide baten mendeko etxebizitzetarako erreserbatuz; araubide horrek, gutxienez, gehieneko prezioa ezartzea ahalbidetu beharko du salmentan, alokairuan edo etxebizitza iristeko 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, gutxienez, urbanizatzeko-jarduketetan sartuko den lurzoruan hirigintza-antolamenduak aurreikusitako bizitegi-erakigarritasunaren ehuneko 30a gauzatzeko behar diren lursailak hartuko ditu.

Hala ere, legeria horrek erreserba txikiagoa finkatu edo ahalbidetu ahal izango du, salbuespenez, udalerriri edo jarduketa jakin batzuetarako, 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

tre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

3. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos de intervención que se dicten con infracción de la ordenación de las zonas verdes o espacios libres previstos en los instrumentos de ordenación urbanística. Mientras las obras estén en curso de ejecución, se procederá a la suspensión de los efectos del acto administrativo legitimador y a la adopción de las demás medidas que procedan. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su revisión de oficio por los trámites previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

## **Artículo 11. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística**

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

tratu- eta aukera-berdintasuna, mugigarritasuna, efizientzia energetikoa, ur-hornikuntzaren bermea, arrisku naturalen eta ezbehar larrien prebentzioa, kutsaduraren aurkako prebentzioa eta babeseta eta osasun zein ingurumenarentzat izan ditzakeen ondorioak mugatzea.

2. Instalazio, eraikuntza eta eraikinek dauden ingurura egokitu beharko dute oinarritzokoa, eta, horretarako, paisaia ireki eta naturaleko lekuetan, landatarrak zein itsastarrak izan, edo ezaugarri historiko-artistikoak dituzten hiriguneko multzo tipiko edo tradizionalak eskaintzen dituzten ikuspegiak, 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 ikuspegi desitxuratzeta.

3. Zuzenbidean erabat deusez izango dira hirigintza-antolamenduko tresnetan aurreikusitako berdegune zein espazio librean 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 ofizios berrikusteari ekingo zaio, administrazio-prozedura erkideko legerian aurreikusitako izapideen bidez.

## **11. 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 onespene-erabakiak dagokion Aldizkari 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 laburpen bat ekarri beharko du, honako puntu hauek adieraziko dituena:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

5. Cuando la legislación urbanística abra a los particulares la iniciativa de los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo máximo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación aplicable.

6. Los instrumentos de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se inicie de oficio por la Administración competente para su instrucción, pero cuya aprobación definitiva compete a un órgano de otra Administración, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señale la legislación urbanística.

7. En todo caso, en la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberá asegurarse el trámite de audiencia a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas.

## **Artículo 12. Situaciones básicas del suelo**

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológi-



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-ordenamendua edo hirigintza-planak exekutatzeko 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 antolatzeko edo exekutatzeko tresnen onespren-prozeduren ekimena partikularrei irekitzen dienean, ezarritako gehieneko epearen barruan ebazteko eginbeharra ez betetzeak interesdunei kalte-ordainak ematea ekarriko du, beren eskabideak aurkezteko egin dituzten gastuen muntakoak, salbu eta administrazio-isiltasunez onetsizat edo aldeko ebazpenez erabakitzat jo behar diren kasuetan, aplikagarri den legeriaren arabera.

6. Hirigintza-antolamenduko tresnak izapidetzeko eskudun den administrazioak tresna horien onespren-prozedurari ofizioz ekiten dienean, baina haien behin betiko onspena beste administrazio baten organo bati dagokio-larik, hirigintza-legeriak adieraziriko epean joko dira behin betiko onetsizat tresnok.

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

## **12. artikulua. Lurzoruaren oinarrizko izaerak**

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 eraldatetik babesturiko lurzoruak. Lurzoru horretan sartu beharko dira, gutxienez: jabari publikoa, izadia zein kultura-ondarea babesteko edo zaintzeko legeriak eraldatze horretatik at utzitako lursailak; dituzten balioengatik —are ekologia, nekazaritza, abeltzaintza, basogintza eta paisaiari dagozkionengatik— lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren arabera babesturik geratu behar du-

cos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.

### **Artículo 13. Utilización del suelo rural**

1. Los terrenos que se encuentren en el suelo rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas de los terrenos en el suelo rural, salvo los que hayan sido incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización en la forma que determine la legislación de ordenación territorial y urbanística.

3. Desde que los terrenos queden incluidos en el ámbito de una actuación de urbanización, únicamente podrán realizarse en ellos:

a) Con carácter excepcional, usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y ur-

ten lursailak; bai eta arrisku natural edo teknologikoak dituzten lursailak 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 urbanizatze-jarduketa amaitu arte, eta ondorengo zenbakian aipatzen diren betekizunak betetzen ez dituen beste edozein lurzoruk.

3. Lurzoru urbanizatu izaera du legez eta egiazki biztanleguneei dagozkien zuzkidura eta zerbitzuen sarean sarturikoak. Hala dela ulertuko da partzelek, eraikita egon nahiz ez, hirigintza-legeriak eskaturiko zuzkidurak eta zerbitzuak dituztenean edo, partzelak lehendik dauden instalazioekin lotu beste obrarik gabe, halakoak izan ditzaketenean.

Aurreko paragrafoan aipatzen diren zuzkidura eta zerbitzuak ezartzean, hirigintza-legeriak aintzat hartu ahal izango ditu landa-ingurunean legez finkaturiko biztanlegune tradizionalen berezitasunak.

### **13. artikulua. Landa-lurzoruaren erabilera**

1. Landa-lurzoruan dauden lursailak beren izatearen arabera erabiliko dira: legeek eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduak ezartzen dituzten mugen barruan, nekazaritza, abeltzaintza, basogintza, ehiza edo baliabide naturalen arazoizko erabilerari loturiko beste edozein erabilera eman beharko zaie.

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

2. Landa-lurzoruan debeku dira lursailen hirigintza-partzelazioak, salbu eta urbanizatze-jarduketa baten barruan lurralde- eta hirigintza-antolamenduko legeriak zehazten duen eran sartu direnak.

3. Lursailak urbanizatze-jarduketa baten barruan sartzen diren unetik, honako hauek baino ezin egingo dira haietan:

a) Salbuespen gisa, lurralde-eta hirigintza- edo sektore-legeriak espresuki debekatzen ez dituelako baimentzen diren behin-behineko erabilerak eta obrak.

banística o la sectorial. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no resultará aplicable lo establecido en la Disposición Adicional Undécima, segundo párrafo.

b) Obras de urbanización cuando concurren los requisitos para ello exigidos en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como las de construcción o edificación que ésta permita realizar simultáneamente a la urbanización.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000, reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

El cumplimiento de lo previsto en los párrafos anteriores no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

#### **Artículo 14. Actuaciones de transformación urbanística**

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

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.

Aurreko paragrafoan 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 exekutatzeko haiek eraitea edo hustea erabakitzen duen hirigintza-administrazioaren aginduarekin amaituko dira automatikoki. Kasu horietan ez da aplikagarri gertatuko hamaikagarren xedapen gehigarriaren bigarren paragrafoan ezarritakoa.

b) Urbanizatzeko lanak, lurralde-eta hirigintza-antolamenduari buruzko legerian hartarako galdaturiko betekizunak betetzen direnean, bai eta legeria horrek urbanizatzeko lanekin batera egiteko aukera ematen duen eraikuntza- zein eraikigintza-lanak ere.

4. Aurreko zenbakietan xedatutakoa gorabehera, ingurumen-balioak, balio kulturalak, historikoak, arkeologikoak, zientifikoak eta paisaiaren aldetikoak dituzten eta aplikagarri den legeriak babesten dituen lursailen erabilera balio horiek babestera beharturik geratuko da beti, eta legeria horrek lursailen egoera naturala aldatzeko espresuki baimentzen dituen egintzak baino ez dira sartuko erabilera horretan.

Gune natural babestuen edo Natura 2000 Sarean sartzen diren guneen zedarriztapenak aldatu ahal izateko, haien guztizko azalera gutxituz edo haie-tatik lursailak kenduz, haien bilakaera naturalak —zientifikoki frogatuak— eragin dizkien aldaketek hala justifikatu beharko du. Beharrezkoa izango da aldaketaren informazio publikoa ematea. Natura 2000 Sarearen kasuan, egin-dako deskatalogatze-proposamena Europar Batzordeari bidali aurretik eta hark deskatalogatze hori onartu aurretik eman beharko da aldaketaren informazio publikoa.

Aurreko paragrafoetan aurreikusitakoa betetzeak ez du salbuetsiko aplikagarri den legeriak ezartzen dituen beste babes-arauetatik.

#### **14. artikulua. Hirigintzako eraldatze-jarduketak**

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

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

2. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta Ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

## **Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano**

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

a) Urbanizatzeko-jarduketak, hots:

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

2) Lurzoru urbanizatuko eremu baten urbanizazioa eraberritzea edo berriztatzea xedetzat dutenak.

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

2. Lege honetan xedaturikoari ez besteri dagokionez, urbanizatzeko-jarduketak une honetan emango dira hasiztat: lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak urbanizatzeko-lanak legitimatzeko eskatzen dituen antolamenduetan 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. Aipaturiko zeinahi tresna iraungitzeak lurzoruak jarduketaren hasieran zuen izaerara bihurtzen du, lege honi dagokionez.

Urbanizatzeko-jarduketan amaiera urbanizatzeko-lanak haiek legitimatzen dituzten tresnen arabera amaitzen direnean gertatuko da, eginbeharrak bete eta dagozkion kargei aurre egin ondoren. Presuntzio egingo da amaitu direla Administrazioak obren harrera egiten duenean edo, halakorik ezean, harrera egiteko epea amaitzean, harrera-eskabidea eta harekin batera obren zuzendaritza teknikoak emandako ziurtagiria aurkeztu ondoren.

## **15. artikulua. Hiri-garapeneraren iraunkortasunaren ebaluazioa eta jarraipena**

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. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afectación y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.



2. Urbanizatzeko-jarduketan antolamendu-tresnei buruzko ingurumen-iraunkortasunaren txostenak antolamenduaren objektu den eremuko arrisku naturalen mapa bat ekarri beharko du.

3. Urbanizatzeko-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) Itsasertzearen administrazioarena, itsas-lehorren jabari publikoa mugariztaturik eta babesturik dagoen egiaztatuko duena, hala badagokio.

c) Jarduketak ukitzen dituen errepide eta bestelako azpiegituretan eskudun diren administrazioenak, 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 bada-tor, arrazoiak espresuki adierazi beharko ditu.

4. Urbanizatzeko-jarduketak antolatzeko tresnen dokumentazioan ekonomia-iraunkortasunari 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. Hirigintza-antolamendu eta -exekuzio gaietan eskudun diren administrazioek beren gobernu-organo kide anitzekoen artetik dagokionari igorri beharko diote, gaiari buruzko legeriak finkatzen duen gutxienezko maiztasunez, beren eskumeneko hirigintzako exekuzio-jardueraren jarraipen-txostena. Txosten horrek, gutxienez, artikulua honetan aipatzen den ingurumen- eta ekonomia-iraunkortasuna hartu beharko du kontuan.

Udalerriek aurreko paragrafoan aipatzen den txostena aurkeztu beharko dute gaiari buruzko legeriak hala xedatzen duenean eta, gutxienez, Tokiko Gobernu Batzar bat dagokienean.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

6. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito.

## **Artículo 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística**

1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.

Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

Aurreko paragrafoetan aipatzen den txostenak zenbait plan eta programak ingurumenean dituzten eraginen ebaluaziorako legerian aipatzen den jarraipenari dagozkion efektuak izango ditu, hartan eskatutako betekizun guztiak betetzen dituenean.

6. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ezarriko du urbanizatzeko-jarduketa baten inpaktuak zein kasutan behartzen duen udalerriarren edo —eremu jakin hori gainditzen denean— hura integratuta dagoen goragoko lurralde-eremua antolatzeke ahala bere osotasunean baliatzeraz.

## **16. artikulua. Hirigintzako eraldatze-jarduketaren sustapenari dagozkion eginbeharrak**

1. Hirigintzako eraldatze-jarduketek, beren izate eta helmenaren arabera, 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.

Zuzkidura-jarduketetan, lurzorua ematearen orde, eginbehar hori betetzeko beste era batzuk erabili ahal izango dira lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak hala aurreikusitako kasu eta baldintzetan.

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

Zuzkidura-jarduketetan, ehuneko hori jarduketan sartzen diren lursailei esleituriko batez besteko eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzari dagokiona izango da.

Oro har, aurreko paragrafoetan aipatzen den ehuneko ezin izango da ehuneko bost baino gutxiago, ez ehuneko hamabost baino gehiago.

Salbuespen gisa, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ahalbidetu dezake ehuneko hori modu proportzionatu eta arrazoituan gutxitzea edo gehitzea —gehienez ere ehuneko hogeita 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.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado primero del artículo 10.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

2. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

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, 10. artikuluaeren lehen zenbakiko b) letran aipatzen den erreserbari jarraituz.

c) Dagokion jarduketan aurreikusitako urbanizatzela- 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-emaileei kobratzeko eskubidea, aplikagarri den legerian ezarritako baldintzetan.

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

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

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

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

2. Jarduketan eremuan sartzen diren lursailak eta jarduketei atxikirikoak aurreko zenbakiko eginbeharrak betetzeari loturik daude, berme erreal gisa. Eginbehar horiek administrazio eskudunak urbanizatzela-lanen harrera egiten duenean jotzen dira betetzat, edota, halakorik ezean, harrera egiteko epea amaitutakoan, obren zuzendaritza teknikoak emandako ziurtagiriarekin batera egindako harrera-eskabidearen unetik kontaktzen hasita, hargatik eragotzi gabe jarduketaren behin betiko kontuen likidaziotik erator daitezkeen betebeharrak.

3. Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

## **Artículo 17. Formación de fincas y parcelas y relación entre ellas**

### 1. Constituye:

a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

3. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba te-

3. Jarduketaren sustatzaileak dagokion administrazioarekin egiten dituen hitzarmenek edo negozio juridikoez ezin ezarriko dute legez dagokion baino betebeharrak edo prestazio gehiago, ez eta astunagorik ere, jarduketak ukituriko jabeen kaltetan. Erregela horien kontra doan klausula zuzenbidean erabat deusez izango da.

## 17. artikulua. Finkak eta partzelak eratzea eta haien arteko erlazioa

### 1. Zera da:

a) Finka: jabe bati edo batzuei *pro indiviso* eta berei ez beste inori esleituriko lurzoru- edo eraikingintza-unitatea, sestran, hegalkinean edo lurpean egon daitekeena. Hipoteka-legeriaren arabera Jabetza Erregistroan folioa ireki deza keenean, erregistro-finkatza jotzen da.

b) Partzela: eraikigarritasuna eta erabilera edota hirigintza-erabilera berezia bakarrik esleitu zaion lurzoru-unitatea, hala sestran nola hegalkinean 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 zatietzen 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 berein 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, onespen edo baimenaren egiaztatzea eskatuko dute lekukotzarako. Erregistratzaileek betekizun hori betetzea eskatuko dute dagokion inskripzioa egiteko.

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

3. Finka edo finkak jabetza horizontalaren edo higiezingunearen 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 publi-

ner la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo anterior.

4. Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

5. El acto administrativo que legitime la edificación de una parcela indivisible, por agotamiento de la edificabilidad permitida en ella o por ser la superficie restante inferior a la parcela mínima, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

## **Artículo 18. Operaciones de distribución de beneficios y cargas**

1. El acuerdo aprobatorio de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas produce el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 16. En este supuesto, si procede la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la actuación, se entenderá que el titular del suelo de que se trata aporta tanto la superficie de su rasante como la del subsuelo o vuelo que de él se segrega.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con la ordenación urbanística, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El registrador de la propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En



kokoa izan behar duen azalerarik, erabilera publikokoa edo urbanizatzelanean euskarri izan behar duenik, edota aurreko artikuluko 1. zenbakiko a) letran aipatzen den legezko eginbeharra betetzeko kontuan har daitekeenik.

4. Hirigintza-antolamenduko tresnek, legeria arautzailean aurreikusitakoaren arabera, bata bestearen gainean dauden azalera —sestran eta lurpean edo hegalkinean— eraikigintza zein erabilera pribatura eta jabari publikora xedatzen dituztenean, higiezingunea eratu ahal izango da, eta azalera batzuek zein besteak esleipen pribatiboko finka berezi izaera izango dute, aurrez desafektazioa eginik eta jabari publikoaren babeserako bidezko diren mugapen eta zortasunak gordez.

5. Partzela zatietan batean eraikitzea legitimatzen duen administrazioegintza, partzela horrek baimendua zuen eraikigarritasuna agortzeak edo gaineko azalera partzela txikiena baino txikiagoa izateak eragina, Jabetzaren Erregistroari jakinaraziko zaio finKaren inskripzioan jasota gera dadin.

## **18. 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 esleitz ordaintzen zaionean— eta Administrazioa, Administrazioari baitagokio 16. artikuluko 1. zenbakiko a) eta b) letretan aipatzen diren lursailen jabari osoa, kargarik gabea. Kasu horretan, onurak eta kargak jarduketak ukituriko jabeen artean banatzea egokitzen bada, ulertuko da delako lurzoruen titularrak jartzen dituela hala sestraren azalera nola hartatik banantzen den lurpe edo hegalkinarena.

2. Subrogazio errealaren kasuetan, hirigintza-antolamenduarekin bateragarriak ez diren eskubide errealak edo kargak badaude, onurak eta kargak banatzeko onepen-erabakiak amaitutzat deklaratu dituzte haiek, eta jabe bakoitzaren gain joango den kalte-ordaina zehaztuko du.

3. Subrogazio erreala eta hirigintza-antolamenduarekin bateragarritasuna izanik, finka berriaren izaera eta ezaugarriak bateraezinak badira haien gainean ezarri beharko liratekeen 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 erregistrozkoak hala jasoko du dagokion idazpenean. Alderdi interesdunen

defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados 2 y 4, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondiente.

6. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 54.

7. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

## **Artículo 19. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos**

1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción

artean adostasunik ezean, haietariko zeinahik ordena zibileko epaitegi eskudunera jo ahal izango du bateragarritasuna edo bateraezintasuna deklaratzeko duen ebazpen bat lortzeko eta, bateraezintasun-deklarazioaren kasuan, kargaren balioespena zehazteko eta aipaturiko hipoteka-bermea eratzeko.

4. Subrogazio errealik ez denean, onurak eta kargak banatzeko onespenerabakiak amaitu egingo ditu jarritako finkaren gainean eraturiko eskubide errealak eta kargak, eta finka jarri zuen jabearen gain joango da dagokion kalteordaina; kalte-ordain horren munta aipaturiko erabakian zehaztuko da.

5. Artikulu honen 2. eta 4. zenbakietan xedaturikoa gorabehera, hirigintza-antolamenduko tresnarekin edo haren exekuzioarekin bateraezinek diren onibartzotasunak zein errentamendu-eskubideak amaitzeagatik kalte-ordainak urbanizatzeko-gastutzat joko dira onurak eta kargak banatzen dituen tresnan.

6. Onurak eta kargak banatzeko behin betiko onspen-erabakia irmoa denean administrazio-bidean, Jabetzaren Erregistroan inskribatuko da 54. artikulua ezartzen duen eran.

7. Hirigintzako eraldatze-jarduketan sartutako jabeen ekarpenengatik onurak eta kargak banatzeko eragiketek eragindako lursail-eskualdaketak, edo nahitaezko desjabetzeak eragindakoak, eta jabe horien alde berek jarritako lursailen proportzioan egindako esleipenak salbuetsirik egongo dira, modu iraunkorrean, hirigintza-betekizun guztiak betetzen badituzte, Ondare Eskualdaketan eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zergatik, eta ez dira jabari-eskualdaketatzat joko Hiri Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zerga ordainarazteari dagokionez.

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

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

1. Finkak eskualdatzeak ez du aldatzen titularraren egoera jabeak lege honen arabera dituen eginbeharrei dagokienez, ez eta aplikagarri den lurralde-eta hirigintza-antolamenduaren legeriak ezarritakoei edo legeria hori exekutatzeke egintzengatik galda daitezkeenei dagokienez ere. Titular berriak bere egiten ditu aurreko jabearen eskubide eta eginbeharrak, bai eta hark administrazio eskudunaren aurrean bere gain hartutako eta erregistroan inskriba-

registrar, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

2. En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título:

a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.

b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 14.

3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil.

4. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.

5. En los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo.

## **Artículo 20. Declaración de obra nueva**

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

tutako betebeharrak ere, betiere betebehar horiek aldaketa juridiko erreal bat ekar badezakete.

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

a) Lursailen hirigintza-izaera, lursailak erabilera pribaturako edo eraikitzeko ez direnean, antolamenduz kanpoko eraikinak dituztenean, edo salmentan, alokairuan edo etxebizitza iristeko beste edozein modutan gehienezko prezioa tasatzea ahalbidetzen duen babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitzeko direnean.

b) Betetzeko dauden legezko eginbeharrak eta betebeharrak, lursailak 14. artikuluko 1. zenbakian aipatzen den jarduketa baten mende daudenean.

3. Aurreko zenbakiko edozein xedapen haustek ahalmena ematen dio eskuratzaileari 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 eginbehar eta betebeharrak zehazten dituen zedula edo txosten idatzia. Notarioek eskrituretarako 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 behar da, Jabetza Erregistroan inskribatzeko, ondasunek jabari publiko edo ondare izaera dutela, eta, hala badagokio, lursailok lurzoru-ondare publikoan sartzen direla.

## **20. 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 galdatuko dute lekukotzarako, bai eta teknikari eskudun batek emandako ziurtagiri bat ere, obraren deskripzioa administrazio-egintza horri dagokion proiektuarekin bat datorrela egiaztatzen duena.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

### TÍTULO III VALORACIONES

#### Artículo 21. **Ámbito del régimen de valoraciones**

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosa.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

Amaituriko obra berriaren deklarazioaren eskrituren kasuan, obra proiektuaren deskripzioaren arabera amaitu dela egiaztatuz teknikari eskudun batek emandako ziurtagiriak gainera, eraikingintza arautzen duen legeriak eraikina erabiltzaileei emateko ezartzen dituen betekizun guztiak bete direlako egiaztalaria galdutako dute notarioek, bai eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren legeriak aurreikusten dituen administrazio-baimenak eman izana ere, espresuki nahiz administrazio-isiltasunez.

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

### III. TITULUA

#### BALIOESPENAK

#### 21. artikulua. Balioespen-araubidearen eremua

1. Lege honetan xedatutakoak eraentzen ditu lurzorua, 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 burutzea, baldin eta balioespenak jabetza-eskubideari dagozkion ahalmen edo eginbeharren ondare-edukia erabakitzen badu, eragiketak ukitzen dituen subjektu guztien arteko adostasunik ezean.

b) Desjabetzean prezio zuzena 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) letran aipatzen diren eragiketak direnean, bide ematen dien tresna onesteko prozeduraren hasiera-data.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

## **Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles**

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriere-



b) Nahitaezko desjabetzea aplikatzen denean, prezio zuzenaren banakako espedientea hasten den unea edo, tasazio bateratuaren prozedura erabiltzen bada, desjabetze-proiektua jendaurrean jartzen den unea.

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

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

## **22. 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 gainera interes orokorreko azpiegitura eta zerbitzu publikoetarako lurzoruei ere, azpiegitura eta zerbitzuok lurralde-eta hirigintza-antolamenduan aurreikusitako 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, lurraz aparte tasatuko dira, betiere balioesteko unean legearen arabera badira, lurzoruaren balioespenean kontuan izandako erabilera edo errendimenduarekin bateragarriak badira eta hobekuntza finakoak izateagatik kontuan hartu ez badira.

Lurzoru urbanizatuan, legearen arabera badiren eraikin, eraikuntza eta instalazioak lurzoruarekin batera tasatuko dira, 24. artikuluko 2. zenbakian aurreikusitako eran.

Honako baldintza hauek betetzen direnean jotzen da eraikin, eraikuntza eta instalazioak legearen arabera badiren direla balioesten diren unean: hirigintza-antolamenduarekin eta beharrezko zuten administrazio-egintza legitimatzailea-

sen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

### **Artículo 23. Valoración en el suelo rural**

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

rekin bat etortzea, edota geroago legeztatuak izatea hirigintza-legerian xedatutakoaren arabera.

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

4. Administrazio-emakiden eta higiezinaren gaineko eskubide errealeko balioespena, halakoak sortu, aldatu edo amaitzeari dagokionez, haien prezio zuzena 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 eskubideetariko bakoitzaren prezio zuzena finkatzea, haietariko bakoitzaren titularren artean banatzeko, edota higiezina bere osoan balioestea, eta zenbateko hori organo judizialaren zainpean uztea, hark finkatu eta bana dezan, intzidenteen izapidearen bidez, interesdun bakoitzari dagokion proportzioa.

## **23. artikulua. Landa-lurzoruan eginiko balioespena**

1. Lurzorua landa-lur denean lege honi dagokionez:

a) Ustiapenaren urteko errenta erreala edo potentziala —bietan handiena— kapitalizatzearen bidez tasatuko dira lursailak, 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-lurzorua balioa gorantz zuzendu ahal izango da, gehienez ere bikoizteraino, kokapenari buruzko elementu objektiboen arabera, hala nola biztanleguneetara edo jarduera ekonomikoko guneeetara 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) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

#### **Artículo 24. Valoración en el suelo urbanizado**

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

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.

#### **24. artikulua. Lurzoru urbanizatuan eginiko balioespena**

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

a) Hirigintza-antolamenduak partzelari esleitzen dizkion erabilera eta eraikigarritasuna hartuko dira erreferentziazkotzat, barnean harturik, hala badagokio, salmantan edo alokairuan gehienezko 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 esleituko zaie.

b) Eraikigarritasun horri lurzoruaren eragin-balioa aplikatuko zaio, dago-kion 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) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

### **Artículo 25. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización**

1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurran los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.

b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.

c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 16 de esta Ley:

a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.

b) A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad.

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

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

## **25. 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 eragozte 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 arrazoiengatik burutu ez bada, ondoren.

d) Balioespena egiteko arrazoia 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 16. 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.

## **Artículo 26. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación**

1. Cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, los siguientes gastos y costes se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo:

a) Aquéllos en que se haya incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación.

b) Los de las obras acometidas y los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación.

c) Las indemnizaciones pagadas.

2. Una vez iniciadas, las actuaciones de urbanización se valorarán en la forma prevista en el apartado anterior o en proporción al grado alcanzado en su ejecución, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos establecidos. Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:

a) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.

b) Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando sólo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado nunca será inferior a la establecida en el artículo anterior y se distribuirá proporcionalmente entre los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

3. Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida.



## 26. artikulua. Urbanizatzeko- edo eraikitze-jarduketaren 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 urbanizatzeko- zein eraikitze-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 exekutatzeko beharrezko ziren finantzaketa, kudeaketa eta sustapenarenak.

c) Ordaindutako kalte-ordainak.

2. Urbanizatzeko-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 esleituz 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. Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

#### **Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas**

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

#### **Artículo 28. Régimen de la valoración**

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.

### **TÍTULO IV**

#### **EXPROPIACIÓN FORZOSA Y RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL**

#### **Artículo 29. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística**

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de di-

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.

#### **27. artikulua. Lurzoruaren balioespena onurak eta kargak ekitatez banatzeko araubidean**

1. Jarduketak ukitzen dituen subjektu guztien arteko adostasunik ez eta 8. artikuluko 1. zenbakiko c) letran ezarritako ahalmena baliatuz urbanizatzeko jarduketa batean parte hartzen duten jabeen lurzoru-ekarpenak balioetsi behar direnean, haiek elkarren artean edo sustatzailearen nahiz Administrazioaren ekarpenekin haztatzeko, helburua izanik onurak eta kargak banatu eta sorturiko partzelak esleitzea, jarduketa amaituta balego legokiokoen balioan tasatuko da lurzorua.

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

#### **28. artikulua. Balioespena egiteko 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 exekutatzeke 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.

### **IV. TITULUA**

#### **NAHITAEZKO DESJABETZEA ETA ONDARE ERANTZUKIZUNA**

#### **29. artikulua. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren ondoriozko desjabetzeen araubidea**

1. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren ondoriozko desjabetzea antolamendu hori arautzen duen legerian aurreikusitako helburuetarako aplika

cha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

3. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.

4. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades locales para la ejecución de planes u obras determinadas.

### **Artículo 30. Justiprecio**

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta Ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.

2. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de ac-

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 urbanizatzeko-jarduketara zerbitzu-sare orokorrekin konektatzeko behar diren lursailak zabalduko da, lursailok beharrezkoak direnean.

3. 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.

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

### **30. artikulua. Prezio zuzena**

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

2. Desjabetze-espedienteko jarduketak Nahitaezko Desjabetzearen Legearen arabera idatzitako zedarriztatze-proiektuan interesdun gisa agertzen direnkin jarraituko dira edo, proiektuak dioenaren 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

tuciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

3. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.

4. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

### **Artículo 31. Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad**

1. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.

berregitea, baina interesdunek dagokion eran kalte-ordaina jasotzeko eskubidea mantenduko dute.

3. Prezio zuzena 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 behar 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 behar da.

4. Errealitatearen kontrako erregistro-adierazpenak daudenean, hipoteka-legerian adierazitako zeinahi bide erabilita edo Notariotza Erregelamenduaren 209. artikulua araberako izapidetutako nabaritasun-aktaren bidez haiek zuzendu edo ezeztatu dituztenei ordaindu ahal izango zaie prezio zuzena.

### **31. 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 araberako 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 paragrafoan xedatutakoari dagokionez, katastroko erreferentziaren eta irudikapen grafikoen ordez, 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 oharren 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 azalaren barruan, desjabetze-prozeduran kontuan hartu gabeko erregistro-finkaren bat badenentz, administrazio eskudunari jakinaraziko zaio; horrek ez du eragotziko inskripzioa egitea.

3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

### **Artículo 32. Adquisición libre de cargas**

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.

2. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.

3. En el supuesto de que, una vez finalizado totalmente el expediente, aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.

4. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

### **Artículo 33. Modalidades de gestión de la expropiación**

1. Las Entidades Locales podrán promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística.



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

### **32. 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 prezio zuzena edo desjabetzeagatiko kalte-ordainak jasotzeko eta haien zenbatekoa eztabaidatzeko baliatu ahal izango.

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

4. Espeditentean erregistro-titular gisa agertzen denari ordaindu bazaio prezio zuzena, hirugarrenen akzioa ezin zuzenduko da administrazio desjabetzailearen kontra hirugarrenok agertu ez baziren espeditentea izapidetzen zen bitartean, denbora baliodunean.

### **33. artikulua. Desjabetzea kudeatzeko modalitateak**

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

2. Para el mejor cumplimiento de la finalidad expresada en el apartado anterior, podrán igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

#### **Artículo 34. Supuestos de reversión y de retasación**

1. Si se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, procede la reversión salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público.

b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste.

c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización.

d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo conforme a esta Ley.

e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.

2. En los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización:

a) Procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.

b) Procede la retasación cuando se alteren los usos o la edificabilidad del suelo, en virtud de una modificación del instrumento de ordenación territorial y urbanística que no se efectúe en el marco de un nuevo ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y ello suponga un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación. El nuevo valor se determinará mediante la aplicación de los mismos criterios de valoración a los nuevos usos y

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.

#### 34. 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 urbanizatzeko-jarduketara 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 urbanizatzeko-jarduketara bat exekutatzeko desjabetu den kasuetan:

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

b) Bidezko da birtasatze, 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

edificabilidades. Corresponderá al expropiado o sus causahabientes la diferencia entre dicho valor y el resultado de actualizar el justiprecio.

En lo no previsto por el párrafo anterior, será de aplicación al derecho de retasación lo dispuesto para el derecho de reversión, incluido su acceso al Registro de la Propiedad.

3. No procede la reversión cuando del suelo expropiado se segreguen su vuelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fue expropiado o concorra alguna de las restantes circunstancias previstas en el apartado primero.

### **Artículo 35. Supuestos indemnizatorios**

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurso en dicha situación durante su vida útil.

b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.

c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.

d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

haren kausadunei dagokie balio horren eta prezio zuen eguneratuaren arteko aldea.

Aurreko paragrafoan aurreikusi gabeko hartan, lehengoratzeko eskubidearentzat xedatutakoa aplikatuko zaio birtasatze-eskubideari, Jabetza Erregistrorako iris-pidea barne.

3. Ez da bidezko lehengoratzea desjabeturiko lurzorutik hegalkina edo lurpea banantzen direnean, 17. artikuluko 4. zenbakian aurreikusitakoaren arabera, betiere desjabetzea eragin zuen zuzkidura publikorako erabilerari eusten bazaio edo lehenengo zenbakian aurreikusitako beste zeinahi kasu gertatzen bada.

### **35. artikulua. Kalte-ordainak jasotzeko kasuak**

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

a) Urbanizazioa exekutatzeko baldintzak edo jabeek hartan parte hartzeko baldintzak aldatzea, lurralde- edo hirigintza-antolamendua edo jarduera horren esleipenaren egintza edo negozioa aldatu delako, betiere aldaketa urbanizazioa exekutatzeko 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 legez ezarritako eginbeharrak gainditzten 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 amaitzea.

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

e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquélla de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

## TÍTULO V FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y GESTIÓN DEL SUELO

### CAPÍTULO I Venta y sustitución forzosas

#### **Artículo 36. Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas**

1. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en esta Ley habilitará para la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, sin perjuicio de que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística pueda establecer otras consecuencias.

2. La sustitución forzosa tiene por objeto la facultad de edificación, para imponer su ejercicio en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo.

3. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración.

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 denborartean. 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 prezio zuzenaren 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.

## V. TITULUA

### JABETZAREN FUNTZIO SOZIALA ETA LURZORUAREN KUDEAKETA

#### I. KAPITULUA

##### Nahitaezko salmenta eta ordezipena

#### 36. artikulua. Nahitaezko salmenta eta ordezipena: bidezkotasuna eta helmena

1. Lege honetan aurreikusitako eraikitzeke edo birgaitzeke eginbeharrak ez betetzeak ahalbidea emango du jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatik desjabetzera jotzeko edo nahitaezko salmenta nahiz ordezipenaren araubidea aplikatzeko, hargatik eragotzi gabe lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak beste ondorio batzuk ezartzea.

2. Nahitaezko ordezipenaren xedea eraikitzeke ahalmena da, eraiki dadila ezartzeko, jabetza horizontalaren araubidearen arabera eta lurzorua oraingo jabearekin jabetza partekatuz.

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

### **Artículo 37. Régimen de la venta o sustitución forzosas**

1. La venta o sustitución forzosas se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia.

2. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad del suelo y acordada la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de venta o sustitución forzosas se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.

3. Resuelto el procedimiento, la Administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad.

En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación a que quede obligado el adquirente en calidad de resolutorias de la adquisición.

## **CAPÍTULO II**

### **Patrimonios públicos de suelo**

#### **Artículo 38. Noción y finalidad**

1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.



### **37. artikulua. Nahitaezko salmenta edo ordezpenaren araubidea**

1. Nahitaezko salmenta edo ordezpena ofizioz edo interesdunaren eskariz hasiko da, eta publikotasun- eta konkurrentzia-irizpideen arabera prozedura-bitartez esleituko.

2. Lurzoruaren jabetzaren araubidearen eginbeharrak ez direla bete deklaratzeko duen ebazpena eman eta nahitaezko salmenta edo ordezpenaren araubidea aplikatzea erabaki ondoren, administrazio jarduleak dagokion egintzaren edo egintzen ziurtagiria bidaliko du Jabetza Erregistroa, azken jabari-inskripzioaren bazterreko ohar batean idatziz jaso dadin. Ematen diren finkaren erregistro-ziurtagirietan nahitaezko salmenta edo ordezpen egoera jasoko da.

3. Prozedura ebatzi ondoren, administrazio jarduleak esleipenaren ziurtagiria emango du, eta ziurtagiri hori Jabetza Erregistroan inskriba daitekeen titulua izango da.

Erregistro-inskripzioan idatziz jasoko da, eskurapena desegiteko arrazoi gisa, eskuratzaila zein baldintza eta eraikitze-epetara beharturik geratzen den.

## **II. KAPITULUA**

### **Lurzoru-ondare publikoak**

#### **38. artikulua. Nozioa eta helburua**

1. Lurren merkatua arautzeko, ekimen publikoko jarduketetarako lurzoru-erreserbak lortzeko eta lurralde- eta hirigintza-antolamendua exekutatzeko errazteko helburuz, 16. artikuluko 1. zenbakiko b) letran aipatzen den eginbeharraren arabera Administrazioak eskuratzen 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 lursailak besterentzearen bidez edo 16. artikuluko 1. zenbakiko b) letran aipatzen den diruzko ordezpenaren 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 dagozkion erabileretarako.

## Artículo 39. Destino

1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

2. Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

3. Las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos:

a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.

Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística.

b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

### 39. artikulua. Xedea

1. Aurreko artikulua 1. zenbakian xedatutakoaren arabera nahitaez lurzoru-ondare publikoak osatzen dituzten ondasun eta baliabideak babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitzeko erabili beharko dira. Gizarte-intereseko beste erabilera batzuetarako ere erabili ahal izango dira, hirigintza-antolamenduko tresnek xedatutakoarekin bat etorritz, 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.

2. Lege honen 16. artikuluko 1. zenbakiko b) letran aipatzen den eginbeharraren arabera administrazio batek eskuratutako lursailak, baldin eta salmentan, alokairuan edo etxebizitza iristeko beste edozein modutan gehienezko 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 gehienezko 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, betebehar, 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-asmota prebentziozko idatz-oharra hirigintza-diziplinako prozedura hasteak dakartzan prebentziozko idatz-oharrentzat hipoteka-legeriak aurreikusia duen eran.

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

## CAPÍTULO III

### Derecho de superficie

#### Artículo 40. Contenido, constitución y régimen

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este Capítulo, por la legislación civil en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

#### Artículo 41. Transmisión, gravamen y extinción

1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.

2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

### III. KAPITULUA

#### Azalera-eskubidea

#### 40. artikulua. Edukia, eraketa eta araubidea

1. Azalera-eskubide errealak azalera-eskubidedunari esleitzen dio inoren fin-karen sestran eta hegalkinean 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 bereizia.

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 kannon 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.

#### 41. artikulua. Eskualdatzea, zamatzea eta amaitzea

1. Azalera-eskubidea eskualdatu eta zamatu 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 bereizita, eta finka independente gisa eskualdatu eta zamatu ahal izango ditu etxebizitzak, lokalak eta jabetza horizontaleko elementu pribatiboak, azalera-eskubidearen epe barruan, lurzoruaren jabearen baimenaren beharrik gabe.

3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.

4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.

5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

## TÍTULO VI RÉGIMEN JURÍDICO

### CAPÍTULO I

#### Actuaciones con el Ministerio Fiscal

#### **Artículo 42. Infracciones constitutivas de delito o falta**

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística o contra la ordenación del territorio aparezcan indicios del carácter de delito o falta del propio hecho que motivó su incoación,

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 bereizita 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 amaitu 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 amaitzen denean, lurzoruaren jabea eraikitakoaren jabe bihurtzen da, inolako kalte-ordainik eman beharrik gabe, zeinahi ere dela eskubidea eratu zuen titulua. Hala ere, arau batzuk itundu ahal izango dira azalera-eskubidearen araubidea likidatzeari buruz.

Azalera-eskubidea iraupen-epea igarotzeagatik amaitzean, 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.

## VI. TITULUA

### ARAUBIDE JURIDIKOA

#### I. KAPITULUA

##### Fiskaltzarekin egiteko jarduketak

#### **42. artikulua. Delitu edo falta diren arau-haustekak**

Hirigintzaren edo lurralde-antolamenduaren kontrako arau-hausteengatik instruitzen diren administrazio-espeditenteen kasuan, haiek irekitzea eragin zuen egintza bera delitu edo falta delako zantzuak azaltzen direnean, zehapena

el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

## CAPÍTULO II

### Peticiones, actos y acuerdos

#### **Artículo 43. Peticiones**

Las Entidades locales y Organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan.

#### **Artículo 44. Administración demandada en subrogación**

Las decisiones que adoptaren los órganos autonómicos mediante subrogación se considerarán como actos del Ayuntamiento titular, a los solos efectos de los recursos admisibles.

#### **Artículo 45. Ejecución forzosa y vía de apremio**

1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a los promotores de actuaciones de transformación urbanística.

2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios.

3. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la asociación, contra los propietarios que incumplieren los compromisos contraídos con ella.

#### **Artículo 46. Revisión de oficio**

Las Entidades locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.



ezartzeko eskumena duen organoak Fiskaltzari jakinaraziko dio hori, arauhausleek izan ditzaketen 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

#### 43. artikulua. Eskariak

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

#### 44. artikulua. Subrogazio-kasuan demandaturiko administrazioa

Autonomia-organoek subrogazioz hartzen dituzten erabakiak udal titularren egintzatzat joko dira, errekurtsio onargarriei dagokienez soilik.

#### 45. artikulua. Nahitaezko exekuzioa eta premiamendu-bidea

1. Udalek nahitaezko exekuzioa eta premiamendu-bidea erabili ahal izango dituzte jabeei —banako zein elkartu—, eta hirigintzako eraldatze-jarduketan sustatzailei beren eginbeharrak bete ditzatela galdatzeko.

2. Exekuzio- 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.

#### 46. artikulua. Ofizioz berrikustea

Toki-entitateek ofizioz berrikusi ahal izango dituzte hirigintza-arloko beren egintza eta erabakiak, administrazio publikoen arabide juridikoaren legerian xedaturikoaren arabera.

## CAPÍTULO III

### Acciones y recursos

#### **Artículo 47. Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística**

Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados, o promotores de actuaciones de transformación urbanística, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

#### **Artículo 48. Acción pública**

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

#### **Artículo 49. Acción ante Tribunales ordinarios**

Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior, podrán exigir ante los Tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas, o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos, así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

#### **Artículo 50. Recurso contencioso-administrativo**

1. Los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

2. Los actos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y de los de ordenación y ejecución urbanísticas, sin perjuicio de los

### III. KAPITULUA

#### Akzioak eta errekurtsioak

#### 47. artikulua. Hirigintza-legerian arauturiko egintza 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 hirigintzako eraldatze-jarduketan sustatzaileen artean sortzen diren arazo guztiek, baita urbanizatzeko zein eraikitzeko lursailen lagapenei dagozkienek ere.

#### 48. 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 kontrakotzat jotzen diren obrak egiteak eragina bada, obra horiek egiten diren bitartean baliatu ahal izango da, hirigintza-legeriako babes-neurriak hartzeko ezarritako epeak igaro arte.

#### 49. artikulua. Auzitegi arrunten aurreko akzioa

Eskubide errealean 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 hobiei, eraikuntza-elementu zein beste hiri-elementu batzuen erkidegoari buruz xedaturikoa, edota gainerako finken erabilera zuzenean babestera bidertuak diren erabilera gogaikarri, osasungaitz edo arriskutsuei buruzko xedapenak.

#### 50. artikulua. Administrazioarekiko auzi-errekurtsioa

1. Administrazio-bidea amaitzen duten toki-entitateen 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

recursos administrativos que puedan proceder, podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en los términos prevenidos por su legislación reguladora.

## CAPÍTULO IV

### Registro de la Propiedad

#### Artículo 51. Actos inscribibles

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización.

2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3. La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.

4. Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativas, en los términos previstos por las leyes.

5. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.

7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el apartado anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

8. Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

jurisdikzioaren aurrean aurkaratu ahal izango dira, haiek arautzen dituen legeriaren arabera; horrek ez du eragotziko bidezko izan daitezkeen administrazio-errekurtsiak jartzea.

## IV. KAPITULUA

### Jabetza Erregistroa

#### 51. artikulua. Egintza inskribagarriak

Jabetza Erregistroan inskribagarriak izango dira:

1. 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 exekutatzeko edo kontserbatzeko betebeharraren benetako bermeak ezartzea.

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

3. Hirigintza-diziplinari buruzko espedientearen edo ezarritako zehapenak betetzea bermatzeko administrazio-premiamendua objektu duten espedienteen irekiera.

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

5. Hirigintza-aprobetxamendua eskualdatzeko eta zamatzeko egintzak.

6. Hirigintza-antolamenduko tresnak, exekuzio-tresnak edo administrazioaren esku-hartze egintzak deuseztatzea xede duen administrazioarekiko auzi-errekurtsioa jartzea.

7. Aurreko zenbakian adierazten den deuseztatzea deklaritzen duten epai irmoak, finka jakin batzuei buruzkoak direnean eta haien titularrak prozeduran parte hartu duenean.

8. 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.

## **Artículo 52. Certificación administrativa**

Salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

## **Artículo 53. Clases de asientos**

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren los apartados 1, 2, 7 y 8 del artículo 51, así como la superficie ocupada a favor de la Administración, por tratarse de terrenos destinados a dotaciones públicas por la ordenación territorial y urbanística.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de los apartados 3 y 6 del artículo 51. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.

3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 51. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara.

## **Artículo 54. Expedientes de distribución de beneficios y cargas**

1. La iniciación del expediente de distribución de beneficios y cargas que corresponda o la afección de los terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda, se harán constar en el Registro por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o agrupación de interés urbanístico que hubiera solicitado su práctica.

3. La inscripción de los títulos de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totali-

## 52. 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.

## 53. artikulua. Idazpen motak

1. Inskripzio bidez jasoko dira 51. artikulua 1., 2., 7. eta 8. zenbakietan adierazitako egintza eta erabakiak, eta baita Administrazioaren alde okupaturiko azalera ere, lurralde- eta hirigintza-antolamenduak zuzkidura publikoetara xedaturiko lursailak izateagatik.

2. Prebentziozko idatz-ohar bidez jasoko dira 51. artikulua 3. eta 6. zenbakiko egintzak. Idatz-ohar horiek lau urtera iraugiko dira, eta epe hori hirigintza-organo jardulearen eskariz edo jurisdikzio-organoaren ebazpenez luzatu ahal izango da, hurrenez hurren.

3. Orri bazterreko ohar bidez jasoko dira 51. artikulua adierazten dituen gainerako egintza eta erabakiak. Espresuki besterik ezarri ezean, orri bazterreko oharrek indarraldi mugagabea izango dute, baina haiek sortu dituen tituluak adierazten duen uneko hirigintza-izaera ezagutaraztea beste efekturik ez dute eragingo.

## 54. artikulua. Onurak eta kargak banatzeko espedienteak

1. Onurak eta kargak banatzeko dagokion espedientearen hastea edo hirigintzako eraldatze-jarduketa baten barruko lursailak kasuan kasuko kudeaketa formaren betebeharrak betetzeari loturik geratzea Erregistroan jasoko dira dagokion finken azken jabari-inskripzioaren bazterrean egindako idatz-ohar baten bidez.

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

3. Onurak eta kargak banatzeko tituluak honela inskriba daitezke: dela jatorrizko finken inskripzioak eta indarrean diren gainerako idazpenak zuzenean ezertatuz, proiektuaren ondoriozko finken erregistro-folioari erreferentzia egiten zaiolarik, dela aurrez hirigintzako eraldatze-jarduketan sartzen den

dad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución.

4. Tomada la nota a la que se refiere el apartado 1, se producirán los siguientes efectos:

a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.

b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.

c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.

d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme a la letra b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c).

5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

### **Disposición adicional primera. Sistema de información urbana**

Con el fin de promover la transparencia, la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas, definirá y promoverá la aplicación de aquellos criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la



azalera guztia elkartu, eta banaketa-eragiketen ondoriozko finka guztien artean banatuz.

4. Artikulu honen 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 errealek 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; zuzenketa, 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.

### **Lehen xedapen gehigarria. Hiri-informazioarako sistema**

Gardentasuna sustatzeko helburuz, Estatuaren Administrazio Orokorrak, autonomia erkidegoekin lankidetzan, irizpide eta oinarritzko printzipio batzuk definituko ditu lurzoruari eta hirigintzari buruzko informazio-sistema publiko orokor eta integratu bat eratzea eta etengabe eguneratzea ahalbidetzeko, eta

materia, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, procurando, asimismo, la compatibilidad y coordinación con el resto de sistemas de información y, en particular, con el Catastro Inmobiliario.

### **Disposición adicional segunda. Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas**

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.

2. No obstante lo dispuesto en esta Ley, los bienes afectados al Ministerio de Defensa o al uso de las Fuerzas Armadas y los puestos a disposición de los organismos públicos que dependan de aquél, están vinculados a los fines previstos en su legislación especial.

### **Disposición adicional tercera. Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla**

Las Ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias dentro del marco de esta Ley y de las que el Estado promulgue al efecto.

En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas Ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado tercero de la disposición final primera de esta Ley.

La aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, y de sus modificaciones o revisiones, así como de las modificaciones del Plan General no comprendidas en el párrafo anterior, corresponderá a los órganos competentes de las Ciudades de Ceuta y Melilla, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, el cual será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o a la afectación a intereses generales de competencia estatal, deberá emitirse en el plazo de tres meses y se entenderá favorable si no se emitiera en dicho plazo.

haien aplikazioa sustatuko, gaian eskudun diren administrazioekiko koordinazioa eta osagarritasuna baliatuz; era berean, informazio-sistema hori gainerakoekin —eta bereziki Higiezinaren Katastroarekin— bateragarria eta koordinatua izan dadin saiatuko da.

### **Bigarren xedapen gehigarria. Defentsa Nazionalera, Defentsa Ministeriora edo indar armatuen erabilerara afektaturiko ondasunak**

1. Defentsa Nazionalera afektaturiko lursail, 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 Orokorraren lotura-indarreko txosten bat beharko dute, eragin horri dagokionez, onetsiak izan aurretik.

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

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

Ceuta eta Melillako hiriek lege honen eta Estatuak hartarako emango dituenen esparruen barruan baliatuko dituzte beren erregelamenduak egiteko arautze-ahalak.

Nolanahi ere den, Estatuaren Administrazio Orokorrari dagokio Hiri horien Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onestea eta berrikustea, bai eta zehaztapen orokorrei, lurraldearen egitura orokor eta organikoaren funtsezko elementuei edo lege honen amaierako lehen xedapeneko hirugarren zenbakian aipatzen diren zehaztapenei eragiten dieten aldaketak ere.

Ceuta eta Melillako hirietako organo eskudunei dagokie Plan Partzialak eta Bereziak eta haien aldaketak edo berrikuspenak behin betiko onestea, bai eta aurreko paragrafoan sartzen ez diren Plan Orokorraren aldaketak onestea ere, aurrez Estatuaren Administrazio Orokorrak nahitaezko txostena egin ondoren. Txosten horrek lotura-indarra izango du legezkotasun arazoei dagokionez edo estatuaren eskumeneko interes orokorrak ukitzeari dagokionez; hiru hilabeteko epean eman beharko da eta, epe horretan ematen ez bada, aldekoa dela ulertuko da.

## Disposición adicional cuarta. Gestión de suelos del patrimonio del Estado

1. Será aplicable a los bienes inmuebles del patrimonio del Estado lo dispuesto en el artículo 39 de esta Ley sobre el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino en las enajenaciones de fincas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.

2. Se añade un nuevo artículo 190 bis en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con la siguiente redacción:

«Artículo 190 bis. Régimen urbanístico de los inmuebles afectados.

Cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan en el ámbito de las actuaciones de urbanización o adscriban a ellas terrenos afectados o destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal, la Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.»

3. Se modifica el apartado 5 de la disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que queda redactado en los siguientes términos:

«5. Tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.<sup>a</sup> de la Constitución, las siguientes disposiciones de esta Ley: artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo 28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55; artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo 84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo 100; artículo 101, apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121, apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta.»

4. Se añade una letra e) al apartado 2 del artículo 71 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

## Laugarren xedapen gehigarria. Estatuaren ondareko lurzoruen kudeaketa

1. Estatuaren ondareko ondasun higiezinari aplikagarria izango zaie lege honen 39. artikuluan honako hauek Jabetza Erregistroan sartzeari dagokionez xedaturikoa: beren gehienezko salmenta- edo alokairu-prezioa tasatzea ahalbidetzen duen babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitzeko finkak besterentzean egon daitezkeen mugapenak, betebeharrak, epeak edo xede-baldintzak.

2. 190 bis artikulua berri bat gehitzen zaio 2003ko azaroaren 3ko Administrazio Publikoen 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 xedaturiko lursailak urbanizatzeko jarduketan barruan sartzen dituztenean edo haiei atxikitzen, Estatuaren Administrazio Orokorrek edo lursail 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 2003ko azaroaren 3ko Administrazio Publikoen Ondareari buruzko 33/2003 Legearen amaierako bigarren xedapenaren 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 iragankorraren 1. zenbakia; bosgarren xedapen iragankorra.»

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

«e) Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda. Dichos acuerdos deberán ser autorizados por el Consejo Rector».

5. Se añade un ordinal 7.<sup>a</sup> en el apartado 2 del artículo 53 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

«7.<sup>a</sup> Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.»

#### **Disposición adicional quinta. Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954**

Se modifica el apartado 2 del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, que queda redactado en los términos siguientes:

«2. El régimen estimativo a que se refiere el párrafo anterior:

a) No será en ningún caso de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la Ley que regule la valoración del suelo.

b) Sólo será de aplicación a las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por Leyes especiales».

#### **Disposición adicional sexta. Suelos forestales incendiados**

1. Los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural a los efectos de esta Ley y estarán destinados al uso forestal, al menos durante el plazo previsto en el artículo 50 de la Ley de Montes, con las excepciones en ella previstas.

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

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

«7.a. Bere esku jarritako ondasun higiezinak kudeatuz, indarrean dauden politika publikoak —eta bereziki, etxebizitza-politika— garatzen eta exekutatzen laguntzea, administrazio eskudunekin lankidetzan. Horretarako, itunak, protokoloak edo hitzarmenak sinatu ahal izango ditu administrazio horiekin, haien helburua izango delarik salmentan, alokairuan edo etxebizitza iristeko beste edozein modutan gehienezko 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 paragrafoan aipatzen den kalkulu-araubidea:

a) Inoiz ez zaie aplikatuko ondasun higiezin desjabetzei; haien prezio zuzena finkatzeko, lurzoruaren 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. La Administración forestal deberá comunicar al Registro de la Propiedad esta circunstancia, que será inscribible conforme a lo dispuesto por la legislación hipotecaria.

3. Será título para la inscripción la certificación emitida por la Administración forestal, que contendrá los datos catastrales identificadores de la finca o fincas de que se trate y se presentará acompañada del plano topográfico de los terrenos forestales incendiados, a escala apropiada.

La constancia de la certificación se hará mediante nota marginal que tendrá duración hasta el vencimiento del plazo a que se refiere el apartado primero. El plano topográfico se archivará conforme a lo previsto por el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario, pudiendo acompañarse copia del mismo en soporte magnético u óptico.

#### **Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural**

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

2. En la Ley de Presupuestos Generales del Estado se podrá modificar el tipo de capitalización establecido en el apartado anterior y fijar valores mínimos según tipos de cultivos y aprovechamientos de la tierra, cuando la evolución observada en los precios del suelo o en los tipos de interés arriesgue alejar de forma significativa el resultado de las valoraciones respecto de los precios de mercado del suelo rural sin consideración de expectativas urbanísticas.

#### **Disposición adicional octava. Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística**

La Administración General del Estado podrá participar en los procedimientos de ordenación territorial y urbanística en la forma que determine la legislación en la materia. Cuando así lo prevea esta legislación, podrán participar representantes de la Administración General del Estado, designados por ella, en los órganos colegiados de carácter supramunicipal que tengan atribuidas competencias de aprobación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística.



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 inskripziorako 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 Erregelamenduaren 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 23. artikuluko 1. zenbakian aipatzen den ustiapenaren urteko errenta erreal edo potentziala kapitalizatzeko, bi eta sei urte arteko zor publikoak bigarren mailako merkatuan izandako barne-etekinaz Espainiako Bankuak argitaraturiko azken erreferentzia erabiliko da kapitalizazio-tasagisa.

2. Estatuaren Aurrekontu Orokorrei buruzko Legean, aurreko zenbakian ezarritako kapitalizazio-tasa aldatu ahal izango da eta gutxienezko balioak finkatu, labore moten eta lur-aprobetxamenduen arabera, baldin eta lurzorua prezioetan edo interes-tasetan izandako bilakaerak erakusten badu arriskua dagoela, balioespenean hirigintza-itxarokizunak kontuan hartu gabe, balioespenen emaitza landa-lurzorua merkatuko prezioetatik nabarmen urruntzeko.

### **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.

## Disposición adicional novena. Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local

Se modifican los siguientes artículos y apartados de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que quedan redactados en los términos siguientes:

### 1. Modificación del artículo 22.2.

«Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:

(...)

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.

(...)

### 2. Adición de un nuevo artículo 70 ter.

«1. Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos

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

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

### 1. 22.2 artikulua aldatzea.

«Udaletan Udalbatzaren Osoko Bilkurari eta Kontzeju Irekiko araubidean Auzotarren Batzarrari dagozkie, edozein kasutan, honako eskudantzia 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. Gaian eskudun diren administrazio publikoek bitarteko telematikoz argitaratuko dute indarrean dauden lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnen eduki eguneratua, haren informazio publikoa ematen delako iragarria eta haiek onesteko zein aldatzeko garrantzizkoak diren izapidetze-egintza oro.

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

3. Antolatze-ahala osorik baliatu gabe egindako hirigintza-antolamenduen aldaketa batek eraikigarritasuna edo dentsitatea handitzen edo lurzoruaren erabilerak aldatzen dituztenean, espedientearen jaso beharko da zein diren aldaketak ukituriko finkek aldaketa hasi aurreko bost urteetan izan dituzten jabe guz-

reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.»

### 3. Modificación del artículo 75.7.

«Los representantes locales, así como los miembros no electos de la Junta de Gobierno Local, formularán declaración sobre causas de posible incompatibilidad y sobre cualquier actividad que les proporcione o pueda proporcionar ingresos económicos.»

Formularán asimismo declaración de sus bienes patrimoniales y de la participación en sociedades de todo tipo, con información de las sociedades por ellas participadas y de las liquidaciones de los impuestos sobre la Renta, Patrimonio y, en su caso, Sociedades.

Tales declaraciones, efectuadas en los modelos aprobados por los plenos respectivos, se llevarán a cabo antes de la toma de posesión, con ocasión del cese y al final del mandato, así como cuando se modifiquen las circunstancias de hecho.

Las declaraciones anuales de bienes y actividades serán publicadas con carácter anual, y en todo caso en el momento de la finalización del mandato, en los términos que fije el Estatuto municipal.

Tales declaraciones se inscribirán en los siguientes Registros de intereses, que tendrán carácter público:

a) La declaración sobre causas de posible incompatibilidad y actividades que proporcionen o puedan proporcionar ingresos económicos, se inscribirá, en el Registro de Actividades constituido en cada Entidad local.

b) La declaración sobre bienes y derechos patrimoniales se inscribirá en el Registro de Bienes Patrimoniales de cada Entidad local, en los términos que establezca su respectivo estatuto.

Los representantes locales y miembros no electos de la Junta de Gobierno Local respecto a los que, en virtud de su cargo, resulte amenazada su seguridad personal o la de sus bienes o negocios, la de sus familiares, socios, empleados o personas con quienes tuvieran relación económica o profesional podrán realizar la declaración de sus bienes y derechos patrimoniales ante el Secretario o la Secretaria de la Diputación Provincial o, en su caso, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente. Tales declaraciones se inscribirán en el Registro Especial de Bienes Patrimoniales, creado a estos efectos en aquellas instituciones.

tiak edo haien gainean diren bestelako eskubide errealen titular guztiak, erregistroan edo erabilitako tresnan jasotakoaren arabera, interesdunei jakinarazteko, gaiari buruzko legeriaren arabera.»

### 3. 75.7 artikulua aldatzea.

«Tokiko ordezkariak, bai eta Tokiko Gobernu Batzordeko 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 elkar-teez eta errentaren, ondarearen eta, hala badagokio, sozietateen gaineko zergen likidazioez.

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 jardueri buruzko deklarazioa toki-entitate bakoitzean eraturako Jarduera Erregistroan inskribatuko da.

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

Toki-ordezkariek eta Tokiko Gobernu Batzarreko kide hautatu gabeek, beren karguaren kariaz 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.

En este supuesto, aportarán al Secretario o Secretaria de su respectiva entidad mera certificación simple y sucinta, acreditativa de haber cumplimentado sus declaraciones, y que éstas están inscritas en el Registro Especial de Intereses a que se refiere el párrafo anterior, que sea expedida por el funcionario encargado del mismo.»

#### 4. Inclusión de un nuevo apartado 8 en el artículo 75.

«8. Durante los dos años siguientes a la finalización de su mandato, a los representantes locales a que se refiere el apartado primero de este artículo que hayan ostentado responsabilidades ejecutivas en las diferentes áreas en que se organice el gobierno local, les serán de aplicación en el ámbito territorial de su competencia las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 8 de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de Regulación de los Conflictos de Intereses de los Miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado.

A estos efectos, los Ayuntamientos podrán contemplar una compensación económica durante ese periodo para aquéllos que, como consecuencia del régimen de incompatibilidades, no puedan desempeñar su actividad profesional, ni perciban retribuciones económicas por otras actividades.»

5. Inclusión de una nueva Disposición adicional Decimoquinta. «Régimen de incompatibilidades y declaraciones de actividades y bienes de los Directivos locales y otro personal al servicio de las Entidades locales».

1. Los titulares de los órganos directivos quedan sometidos al régimen de incompatibilidades establecido en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, y en otras normas estatales o autonómicas que resulten de aplicación.

No obstante, les serán de aplicación las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 8 de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de Regulación de los Conflictos de Intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, en los términos en que establece el artículo 75.8 de esta Ley.

A estos efectos, tendrán la consideración de personal directivo los titulares de órganos que ejerzan funciones de gestión o ejecución de carácter superior, ajustándose a las directrices generales fijadas por el órgano de gobierno de la Corporación, adoptando al efecto las decisiones oportunas y disponiendo para ello de un margen de autonomía, dentro de esas directrices generales.

Kasu horretan, ziurtagiri sinple eta laburra emango diote dagokien erakundeko idazkariari, beren deklarazioak egin dituztela eta aurreko paragrafoan 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, artikuluko honen lehenengo zenbakian aipatzen diren eta tokiko gobernuak bere antolaketarako sorturiko sailetan erantzukizun exekutiboak izan dituzten toki-ordezkariei aplikagarriak izango zaizkie, beren eskumeneko lurralde-eremuan, Gobernuko kideen eta Estatuaren Administrazio Orokorreko goi-karguen interes-gatazkak arautzen dituen 2006ko apirilaren 10eko 5/2006 Legearen 8. artikuluan jarduera pribatuak egiteko ezarritako mugapenak.

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

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

1. Zuzendaritza-organoetako titularrak Administrazio Publikoaren Zerbitzuko Pertsonalaren Bateraezintasunari buruzko 1984ko 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 Gobernuko kideen eta Estatuaren Administrazio Orokorreko goi-karguen interes-gatazkak arautzen dituen 2006ko apirilaren 10eko 5/2006 Legearen 8. artikuluan jarduera pribatuak egiteko ezarritako mugapenak, lege honen 75.8 artikulua ezarri bezala.

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

2. El régimen previsto en el artículo 75.7 de esta Ley será de aplicación al personal directivo local y a los funcionarios de las Corporaciones Locales con habilitación de carácter estatal que, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, desempeñen en las Entidades locales puestos que hayan sido provistos mediante libre designación en atención al carácter directivo de sus funciones o a la especial responsabilidad que asuman.

### **Disposición adicional décima. Actos promovidos por la Administración General del Estado**

1. Cuando la Administración General del Estado o sus Organismos Públicos promuevan actos sujetos a intervención municipal previa y razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con la ordenación urbanística en vigor.

En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al Ministro de Vivienda, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración de la ordenación urbanística que proceda, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora.

2. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere el apartado 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con la ordenación urbanística y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro de Vivienda, a los efectos prevenidos en el mismo.

3. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro de Vivienda, previa solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

### **Disposición adicional undécima. Realojamiento y retorno**

1. En la ejecución de las expropiaciones a que se refiere el apartado segundo del artículo 29, que requieran el desalojo de los ocupantes legales de in-



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

### **Hamargarren xedapen gehigarria. Estatuaren Administrazio Orokorrak sustaturiko egintzak**

1. Estatuaren Administrazio Orokorrak 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 Etxebizitza ministroari 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 exekutatzea bidezkoa den, eta, hala bada, hirigintza-antolamendua eraldatzeko dagokion prozedura hasteko aginduko du, legerian ezarritako izapidearen arabera.

2. Udalak, edozein kasutan, artikuluko 1. zenbakian aipaturiko obrak geldieran uztea erabaki ahal izango du haiek jakinarazpenik gabe edo jakinarazpenarekiko kontraesanetan burutu nahi direnean, hirigintza-antolamenduaren arabera eta Ministro Kontseiluak obrak exekutatzeko erabakia eman baino lehen, geldieraren berri emanik proiektua idatzi duen organoari eta Etxebizitza Ministerioari, hartan aurreikusitakoari dagokionez.

3. Ahalmen horretatik salbuetsirik daude defentsa nazionalari zuzenean eragiten dioten obrak; haiek geldieran uzteko, Ministro Kontseiluaren erabakia beharko da, Etxebizitza ministroak geldiera-proposamena egin ondoren, aurrez udal eskudunak hala eskatu eta Defentsa Ministerioak txostena eginda.

### **Hamaikagarren xedapen gehigarria. Beste bizileku bat izatea eta itzulera**

1. Lege honen 29. artikuluko bigarren zenbakian adierazten diren desjabetzeak exekutatzean, hartarako legezko okupatzaileak beren ohiko bizileku

muebles que constituyan su residencia habitual, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento, poniendo a su disposición viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

2. En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, deberá garantizarse el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.

### **Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida**

La reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 10 de esta Ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 10 de esta Ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta Ley con las siguientes precisiones:

a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los Municipios de menos de 10.000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo.

diren higiezinetatik irtenarazi behar badira, administrazio desjabetzaileak edo, hala badagokio, desjabetzearen onuradunak, jende horrek beste bizileku bat izateko duen eskubidea bermatu beharko dute, eta haien eskura etxebizitzak jarri, babes publikokoak diren etxebizitzentzat indarrean diren salmenta- eta alokairu-baldintzetan eta dituzten beharrizanei dagokien azalerakoak, babes-legerian ezarritako muga barruan.

2. Desjabetzekoak ez diren jarduketa bakartuetan, eraitsitako etxebizitzetako maizterrek errentamendu-legerian arauturiko itzulera-eskubidea izango dute, eraikin berriaren jabearen aurrean baliagarria, edozein ere dela jabea. Kasu horietan, behin-behineko bizilekua bermatu beharko zaie maizterrei, etxebizitzetara itzuli ahal izan arte.

### **Lehen xedapen iragankorra. Etxebizitza babestuak egiteko lurzoru-erreserba aplikatzea**

Lege honen 10. 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 2007ko maiatzaren 28ko 8/2007 Legea indarrean sartu ondoren hasi bada. Autonomia Erkidegoek Lege honen 10. 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, udalerrri 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, lurzorkategoria bereko beste batzuetan gehikuntzak eginez, betiere jarduketa horiek tresnotan aurreikusitako lehenengo bizilekuaren eskaerari erantzutekoak ez badira.

## **Disposición transitoria segunda. Deberes de las actuaciones de dotación**

Los deberes previstos en esta Ley para las actuaciones de dotación serán de aplicación, en la forma prevista en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, a los cambios de la ordenación que prevean el incremento de edificabilidad o de densidad o el cambio de usos cuyo procedimiento de aprobación se inicie a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la misma, dicha legislación no tiene establecidas las reglas precisas para su aplicación, desde dicho momento y hasta su adaptación a esta Ley serán aplicables las siguientes:

a) El instrumento de ordenación delimitará el ámbito de la actuación, ya sea continuo o discontinuo, en que se incluyen los incrementos de edificabilidad o densidad o los cambios de uso y las nuevas dotaciones a ellos correspondientes y calculará el valor total de las cargas imputables a la actuación que corresponde a cada nuevo metro cuadrado de techo o a cada nueva vivienda, según corresponda.

b) Los propietarios podrán cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero.

c) Los deberes se cumplirán en el momento del otorgamiento de la licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad o densidad o el inicio del uso atribuido por la nueva ordenación.

## **Disposición transitoria tercera. Valoraciones**

1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

## **Bigarren xedapen iragankorra. Zuzkidura-jarduketan eginbeharrak**

Lege honetan zuzkidura-jarduketetarako aurreikusitako eginbeharrak aplikatuko zaizkie, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legerian aurreikusi bezala, eraikigarritasuna edo dentsitatea handitzea edo erabilera aldatzea aurreikusten duten antolamendu-aldaketei, baldin eta haien onespenezko prozedura Lurzoruari buruzko 2007ko maiatzaren 28ko 8/2007 Legea indarrean sartu ondoren hasi bada. Lege hori indarrean sartuz geroztik urtebete iragandakoan legeria hark ez baditu ezarri berori aplikatzeko arau zehatzak, honako hauek aplikatuko dira une horretatik aurrera hura lege honi egokitu bitartean:

a) Antolamendu-tresnak eraikigarritasun- zein dentsitate-handitzeak edo erabilera-aldaketak eta horiei dagozkien zuzkidura berriak sartzen diren jarduketa-eremua zedarriztatuko du, dela jarraitua nahiz ez-jarraitua, eta sa-baiko metro koadro berri bakoitzari edo etxebizitza berri bakoitzari dagokion jarduketari —kasua zein den—, egotz dakizkiokkeen kargen balio osoa kalkulatu.

b) Jabeek, emateko lurzoru nahikorik ez dutenean, haren balioa dirutan ordainduz bete ahal izango dute lurzoria emateko eginbeharra.

c) Eginbeharrak honako une honetan beteko dira: eraikigarritasunaren zein dentsitatearen handitzea gauzatzeko edo antolamendu berriak esleituriko erabilera hasteko behar den lizentzia edo administrazioaren esku-hartze egintza ematekoan.

## **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 sartu ondoren hasi diren espediente guztietan.

2. Lege hura indarrean sartzean plangintzak garapen-baldintzak ezarri dizkien eremu zedarriztatuetan sarturiko lurzoru urbanizagarriaren parte diren lurzoruak balioesteko, Lurzoruaren Araubideari eta Balioespenei buruzko 1998ko apirilaren 13ko 6/1998 Legean ezarritako arauak jarraituko dira, 2003ko maiatzaren 20ko 10/2003 Legean idatzita geratu ziren bezala, betiere balioespena egiteko erreferentziatzat hartuko den unean plangintza exekutatzeke epeak amaitu ez badira edo, amaitu badira, Administrazioari edo hirugarren batzuei egotz dakiekeen arazoiren batengatik amaitu badira.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

#### **Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad**

Si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

#### **Disposición transitoria quinta. Edificaciones existentes**

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

#### **Disposición final primera. Título competencial y ámbito de aplicación**

1. Tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica y de protección del medio ambiente, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup>, 13.<sup>a</sup>, 18.<sup>a</sup> y 23.<sup>a</sup> de la Constitución, los artículos 1; 2;

Exekuzio-eppei buruzko aurreikuspen espresurik ez bada, ez plangintzan, ez lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren legerian, hiru urteko epea aplikatuko da, Lurzoruari buruzko 2007ko maiatzaren 28ko 8/2007 Legea indarrean sartu den unetik hasita.

3. Lege honetan balioespena kalkulatzeko irizpideei eta metodoari buruz xedatutakoa erregelamenduz garatzen ez den bitartean, eta beronekin bateragarri den orotan, 1978ko abuztuaren 25eko 3288/1978 Errege Dekretuak onetsitako Hirigintza Kudeaketaren Araudiaren 137. artikuluko 3. zenbakian xedaturikoari jarraituko zaio, eta 2003ko martxoaren 27ko ECO/805/2003 Aginduan edo hura ordeztzen duen xedapenean jasotzen diren ondasun higiezinak eta eskubide jakin batzuk balioesteko arauai.

### **Laugarren xedapen iragankorra. Gutxieneko iraunkortasun-irizpideak**

Baldin eta, Lurzoruari buruzko 2007ko maiatzaren 28ko 8/2007 Legea indarrean sartu eta urtebetera, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ez badu ezarri zein kasutan behartzen duen urbanizatzeko-jarduketaren inpaktuak antolatze-ahala osorik baliatzera, antolamendu berri edo berri-kuspen 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.

### **Bosgarren xedapen iragankorra. Aurretiazko eraikinak**

1990eko uztailaren 25eko 8/1990 Legea indarrean sartzean hiri-lurzoruaren edo lurzoru urbanizagarrietan zeuden eraikinak, hirigintza-antolamendu aplikagarriaren arabera eginak badira edo haiek eraistea ekarriko duten hirigintza-legezketasuna berrezartzeko neurriak ematea jada bidezko ez denean, beren titularraren ondarean sartutzat joko dira.

### **Amaierako lehen xedapena. Eskumen-titulua eta aplikazio-eremua**

1. Konstituzioko eskubideak baliatzeko eta eginbeharrak betetzeko berdintasunaren oinarritzko baldintza izaera dute eta, hala badagokio, administrazio publikoen araubidearen, ekonomia-jardueraren plangintza orokorraren eta ingurumenaren babesaren oinarri izaera —baldintza eta oinarriok izanik Konstituzioaren 149.1.1), 13), 18), eta 23) artikuluan legegile orokorrenentzat gorde-tako eskumenak baliatuz emanak—, honako artikulua hauek: 1.a; 2.a; 3.a; 4.a;

3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10, apartados 1 y 2; 11, apartados 1, 2, 3, 4, 6 y 7; 12; 13; apartados 1, 2, 3, letra a) párrafo primero y letra b) y apartado 4; 14; 15; 16; 29, apartados 2, párrafo segundo y 3; 33; 36, apartado 3; 42; las disposiciones adicionales primera; sexta, apartados 1 y 2, y undécima, y las disposiciones transitorias primera; segunda; cuarta y quinta.

2. Los artículos 38 y 39, apartados 1 y 2, tienen el carácter de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo 149. 1. 13.<sup>a</sup> de la Constitución, sin perjuicio de las competencias exclusivas sobre suelo y urbanismo que tengan atribuidas las Comunidades Autónomas.

3. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.4.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> sobre defensa, legislación civil, expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, los artículos 10, apartado 3; 11, apartado 5; 13, apartado 3, letra a), párrafo segundo; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29, apartados 1, 2 párrafo primero y 4; 30; 31; 32; 34; 35; 36, apartados 1 y 2; 37; 39, apartados 3 y 4; 40; 41; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53 y 54 y las disposiciones adicionales segunda; quinta; sexta, apartado 3; séptima y décima y la disposición transitoria tercera.

4. El contenido normativo íntegro de esta Ley es de aplicación directa en los territorios de las Ciudades de Ceuta y Melilla, con las siguientes precisiones:

a) La potestad que la letra b) del apartado primero del artículo 10 reconoce a la Ley para reducir el porcentaje de reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la de determinar los posibles destinos del patrimonio público del suelo, de entre los previstos en el apartado 1 del artículo 39, podrán ser ejercidas directamente en el Plan General.

b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 16 será el del 15 por ciento, que el Plan General podrá incrementar motivada y proporcionalmente hasta el 20 por ciento en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes o de su incremento, en su caso, sea sensiblemente superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo.

5. Lo dispuesto en esta Ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes civiles, forales o especiales, allí donde existen.



5.a; 6.a; 7.a; 8.a; 9.a; 10.aren 1. eta 2. zenbakiak; 11.aren, 1., 2., 3., 4., 6. eta 7. zenbakiak; 12.a; 13.aren 1. zenbakia, 2. zenbakia, 3. zenbakiaren a) letraren lehen paragrafoa eta b) letra, eta 4. zenbakia; 14.a; 15.a; 16.a; 29.aren 2. zenbakiaren bigarren paragrafoa eta 3. zenbakia; 33.a; 36.aren 3. zenbakia; 42.a; lehen xedapen gehigarria; seigarrenaren 1. eta 2. zenbakiak, eta hamaikagarrena; eta lehen, bigarren, laugarren eta bosgarren xedapen iragankorrak.

2. Lege honen 38. artikulua eta 39.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—, hargatik eragotzi gabe autonomia-erkidegoek lurzoruari eta hirigintzari buruz esleituak dituzten eskumen esklusiboak.

3. Konstituzioko 149.1.4). 8), eta 18) artikulua legegile estatalarentzat defentsa, legeria zibila, nahitaezko desjabetze eta administrazio publikoen erantzukizun-sistemari buruz gordetako eskumenak baliatuz ezarritako xedapen izaera dute honako artikulua hauek: 10.aren 3. zenbakia; 11.aren 5. zenbakia; 13.aren 3. zenbakiko a) letraren bigarren paragrafoa; 17.a; 18.a; 19.a; 20.a; 21.a; 22.a; 23.a; 24.a; 25.a; 26.a; 27.a; 28.a; 29.aren 1. zenbakia, 2.aren lehen paragrafoa eta 4. zenbakia; 30.a; 31.a; 32.a; 34.a; 35.a; 36.aren 1. eta 2. zenbakiak; 37.a; 39.aren 3. eta 4. zenbakiak; 40.a; 41.a; 43.a; 44.a; 45.a; 46.a; 47.a; 48.a; 49.a; 50.a; 51.a; 52.a; 53.a eta 54.a, eta bigarren eta bosgarren xedapen gehigarriak; seigarrenaren 3. zenbakia; zazpigarrena eta hamargarrena; eta hirugarren xedapen iragankorra.

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

a) Lege honen 10. artikulua lehen zenbakiko b) letrak Legeari babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzaren erreserbaren ehuneko gutxitzeko ezagutzen dion ahala eta 39. 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 16. artikuluko 1. zenbakiko b) letran aipatzen den ehuneko 15 izango da, eta Plan Orokorrek ehuneko 20 arte gehitu ahal izango du, arrazoiturik eta proportzionalki, zenbait jarduketa edo eremutan, baldin eta ateratzen diren orubeen balioa edo, hala badagokio, gehikuntzarena nabarmen handiagoa bada lurzoru mota horretan sartzen direnen batez bestekoaren balioa baino.

5. Lege honetan xedatutakoa aplikatzeak ez du eragotziko araubide zibil, foral edo bereziak aplikatzea, halakorik denean.

## **Disposición final segunda. Desarrollo**

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta Ley

## Amaierako bigarren xedapena. Garapena

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



# Lexikoa

## a

**administrazioaren adoste-egintza** acto de conformidad administrativa  
**administrazioaren baimentze-egintza** acto de autorización administrativa  
**administrazioaren oneste-egintza** acto de aprobación administrativa  
**administrazio-egintza, administrazioaren egintza** acto administrativo  
**administrazio-emakida** concesión administrativa  
**administrazio-isiltasuna** silencio administrativo  
**administrazio-prozedura erkidea** procedimiento administrativo común  
**afektatu (erabilera edo zerbitzu publiko batera xedatu)** afectar (destinar algo a un uso o servicio público)  
**akzio erreala** acción real  
**akzio publikoa** acción pública  
**antolamendu-tresnak** instrumentos de ordenación  
**antolatze-ahala, antolamendurako ahala** potestad de ordenación  
**arautze-ahala** potestad normativa  
**arrisku-prima** prima de riesgo  
**arriskurik gabeko tasa** tasa libre de riesgo  
**atxiki (lursailak jarduketari, ondasunak erabilera orokorrari, ...)** adscribir (terrenos a la actuación, bienes al uso general, ...)  
**atzera eskuratzeko eskubidea** derecho de retracto  
**atzera saltzeko eskubidea** derecho de retroventa  
**aurreko egoerara etortzea** reposición a la situación anterior

**azalera-eskubidea** derecho de superficie  
**azalera-eskubideduna** superficiario  
**azalera-jabetza** propiedad superficiaria  
**azkendu (eskubide bat)** extinguir (un derecho)

## b

**babes publikoa** protección pública  
**baliatu (eskubideak, ahalak)** ejercitar (derechos, potestades)  
**balio-bizitza** vida útil  
**balioespen-orria** hoja de aprecio  
**banakako espedientea** expediente individualizado  
**banandu (finkak)** segregar (fincas)  
**baso-lurzorua** suelo forestal  
**berregitea (jarduketak)** reposición (de actuaciones)  
**berrezartze-kostuaren metodoa** método de coste de reposición  
**beste bizileku bat izatea, ematea** realojamiento  
**bestereendu** enajenar  
**besterentzailea** enajenante (Administración)  
**birpartzelatu** reparcelar  
**birtasatzea** retasación  
**birtasatze-eskubidea** derecho de retasación  
**bizitegi-lurzorua** suelo residencial  
**biztanlegunea** núcleo de población

## d

**desafektazioa** desafección  
**desjabetu** expropiar  
**desjabetze-ahala** potestad expropiatoria  
**desjabetze-akta** acta de expropiación

## e

**ekimen pribatua** iniciativa privada  
**ekonomia-iraunkortasuna** sostenibilidad económica  
**erabilera berezia** uso independiente  
**eragin-balioa** valor de repercusión  
**eraikigarritasuna** edificabilidad  
**eraikingintza, eraikina** edificación (efecto)  
**eraiki** construir, edificar  
**eraikitze-egintza** acto de edificación  
**eraikuntza** construcción (efecto)  
**erregistro-erabakia** pronunciamiento registral  
**erregistro-folioa** folio registral  
**errenta-kapitalizazioaren metodoa** método de la capitalización de rentas  
**eskualdatzea (lursailak, fikak)** transmisión (de terrenos, fincas)  
**eskubide erreala** derecho real  
**eskuratzailea** adquirente, adquiriente  
**esleipen pribatiboa** atribución privativa  
**esleipenduna** adjudicatario  
**esleitu** adjudicar  
**Estatuaren Administrazio Orokorra** Administración General del Estado  
**etxebizitza-eskubidea** derecho a la vivienda  
**Europar Lurralde Estrategia** Estrategia Territorial Europea  
**ezezko ziurtagiriak** certificaciones negativas  
**ezeztatu (inskripzioak, idazpenak, eskubi-deak)** cancelar (inscripciones, asientos, derechos)

## g

**gainbalioa** plusvalía  
**garapen iraunkorra** desarrollo sostenible  
**gauzatan ordaindu** satisfacer en especie

## h

**Higezinen Katastroa** Catastro Inmobiliario  
**higiezingunea** complejo inmobiliario  
**Hiri Ingurumenerako Gaikako Estrategia** Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano  
**Hiri Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zerga** Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

**hiri-bidea** vía urbana  
**hiri-errentamendua** arrendamiento urbano  
**hirigintza** urbanismo  
**Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorra** Plan General de Ordenación Urbana  
**hirigintza-antolamendua** ordenación urbanística  
**hirigintza-aprobetxamendua** aprovechamiento urbanístico  
**hirigintza-itxarokizunak** expectativas urbanísticas  
**hirigintza-jarduera** actividad urbanística  
**hirigintza-jarduketa** actuación urbanística  
**hirigintzako eraldatze-jarduketa** actuación de transformación urbanística  
**hirigintza-prozesua** proceso urbanístico  
**hiri-ingurunea** medio urbano  
**hiri-paisaia** paisaje urbano  
**hondamen fisikoa** ruina física  
**hondar-metodo estatikoa** método residual estático  
**hondar-metodoa** método residual  
**hutsaldu (kontratua)** rescindir (contrato)

## i

**immatrikulatu (finkak)** inmatricular (fincas)  
**immisioa** inmisión  
**ingurumen-ebaluazioa** evaluación ambiental  
**ingurumen-iraunkortasuna** sostenibilidad ambiental  
**ingurumen-memoria** memoria ambiental  
**interdiktu-akzioa** acción interdictal  
**irrigarritasun unibertsala** accesibilidad universal  
**itzulera-eskubidea** derecho de retorno

## j

**jabari publikoa** dominio público  
**jabari publikoaren mutazioa** mutación demanial  
**jabari publikoko ondasunak** bienes de dominio público  
**jabari-inskripzioa** inscripción de dominio  
**Jabetza Erregistroa** Registro de la Propiedad  
**jabetza horizontala** propiedad horizontal  
**jakinaren gaineko adostasuna** consentimiento informado

**jarduketa-eremu ez-jarraitua** ámbito de actuación discontinuo

**jarduketa-eremu jarraitua** ámbito de actuación continuo

**jardulea (Administrazio, organo)** actuante (Administración, órgano)

**jatorrizko finka** finca originaria

## k

**kausaduna** causahabiente

**konparazio-metodoa** método de comparación

**konstituzionaltasun-blokea** bloque de constitucionalidad

## l

**lagapena (lursailena)** cesión (de terrenos)

**landa-bidea** vía rural

**landa-errentamendua** arrendamiento rústico

**landa-ingurunea** medio rural

**landa-lurzorua** suelo rural, rústico

**legegintza-eskumenak** competencias legislativas

**lehengoratzeko eskubidea** derecho de reversión

**lehentasuneko erosteko eskubidea** derecho de tanteo

**lurralde-antolamendua** ordenación del territorio

**lurzoru urbanizaezina** suelo no urbanizable

**lurzoru urbanizagarria** suelo urbanizable

**lurzoru urbanizatua** suelo urbanizado

**lurzoruaren jabetza-eskubidea** derecho de propiedad del suelo

**lurzoruaren sailkapena** clasificación del suelo

**lurzoru-erreserba** reserva de suelo

**lurzoru-ondare publikoa** patrimonio público de suelo

## m

**mugigarritasun iraunkorra** movilidad sostenible

## n

**nabaritasun-akta** acta de notoriedad

**nahitaezko desjabetzea** expropiación forzosa

**nahitaezko exekuzioa** ejecución forzosa

**nahitaezko ordezpena** sustitución forzosa

**nahitaezko salmenta** venta forzosa

## O

**obra berria** obra nueva

**obra berriaren deklarazioa** declaración de obra nueva

**obren harrera egitea** recepción de las obras

**okupatzailea (higiezin batena)** ocupante (de un inmueble)

**okupazio-akta** acta de ocupación

**Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga** Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

**ondare-erantzukizuna** responsabilidad patrimonial

**ondaretu (eraikigarritasuna)** patrimonializar (la edificabilidad)

**ondasun higiezinak** bienes inmuebles

**ondoriozko finka** finca resultante

**ondoriozko partzela** parcela resultante

**onibar-zortasuna** servidumbre predial

**onura publikoa** utilidad pública

**onurak eta kargak ekitatez banatzea** distribución equitativa de beneficios y cargas.

**orri-bazterreko oharra** nota marginal

**orubea** solar

## p

**partzela zatiezina** parcela indivisible

**partzelazioa** parcelación

**Plan Orokorra** Plan General

**plangintza** planeamiento

**prebentziozko idatz-oharra** anotación preventiva

**premiamendu-bidea** vía de apremio

**prezio zuzena** justiprecio

**publikotasun- eta konkurrentzia-irizpideen**

**araberako prozedura** procedimiento con publicidad y concurrencia

## S

**segidako traktua** tracto sucesivo

## t

**tasazio bateratua** tasación conjunta

## **U**

**urbanizatu** urbanizar

**urbanizatze-jarduera** actividad de urbanización

**urbanizatze-jarduketa** actuación de urbanización

**urbanizatze-lanak** obras de urbanización

**urbanizazio berriko jarduketa** actuación de nueva urbanización

**urbanizazioa** urbanización (efecto)

## **X**

**xedea (lurzoruarena)** destino (del suelo)

## **Z**

**zaitu (finka bat)** dividir (una finca)

**zerbitzu publikoa** servicio público

**zuzkidura-jarduketa** actuación de dotación



# Léxico

## a

**accesibilidad universal** irisgarritasun unibertsala  
**acción interdictal** interdiktu-akzioa  
**acción pública** akzio publikoa  
**acción real** akzio erreal  
**acta de expropiación** desjabetze-akta  
**acta de notoriedad** nabaritasun-akta  
**acta de ocupación** okupazio-akta  
**actividad de urbanización** urbanizatzeko jarduera  
**actividad urbanística** hirigintza-jarduera  
**acto administrativo** administrazio-egintza, administrazioaren egintza  
**acto de edificación** eraikitze-egintza  
**acto de conformidad administrativa** administrazioaren adoste-egintza  
**acto de aprobación administrativa** administrazioaren oneste-egintza  
**acto de autorización administrativa** administrazioaren baimente-egintza  
**adjudicar** esleitu  
**adjudicatario** esleipenduna  
**atribución privativa** esleipen pribatiboa  
**actuación de nueva urbanización** urbanizazio berriko jarduketa  
**actuación de transformación urbanística** hirigintzako eraldatze-jarduketa  
**actuación de urbanización** urbanizatzeko jarduketa  
**actuación urbanística** hirigintza-jarduketa  
**actuación de dotación** zuzkidura-jarduketa  
**actuante (Administración, órgano)** jardulea  
**enajenante (Administración)** besterentzaila

**Administración General del Estado** Estatuaren Administrazio Orokorra

**adquirente, adquiriente** eskuratzaila

**adscribir (terrenos a la actuación, bienes al uso general, ...)** atxiki (lursailak jarduketari, ondasunak erabilera orokorrari, ...)

**afectar (atañer)** eragin, ukitu

**afectar (destinar algo a un uso o servicio público)** afektatu (erabilera edo zerbitzu publiko batera xedatu)

**ámbito de actuación continuo** jarduketaremu jarraitua

**ámbito de actuación discontinuo** jarduketaremu ez-jarraitua

**anotación preventiva** prebentziozko idatzo-harra

**aprovechamiento urbanístico** hirigintza-aprobetxamendua

**arrendamiento rústico** landa-errentamendua

**arrendamiento urbano** hiri-errentamendua

## b

**bienes de dominio público** jabari publikoko ondasunak

**bienes inmuebles** ondasun higiezinak

**bloque de constitucionalidad** konstituzionaltasun-blokea

## d

**declaración de obra nueva** obra berriaren deklarazioa

**derecho a la vivienda** etxebizitza-eskubidea

**derecho de propiedad del suelo** lurzorua-  
ren jabetza-eskubidea

**derecho de retasación** birtasatze-eskubidea

**derecho de retorno** itzulera-eskubidea

**derecho de retracto** atzera eskuratzeko eskubidea

**derecho de retroventa** atzera saltzeko eskubidea

**derecho de reversión** lehengoratzeko eskubidea

**derecho de superficie** azalera-eskubidea

**derecho de tanteo** lehentasunez erosteko es-  
kubidea

**derecho real** eskubide erreala

**desafectación** desfektazioa

**desarrollo sostenible** garapen iraunkorra

**movilidad sostenible** mugigarritasun iraun-  
korra

**destino (del suelo)** xedea (lurzoruarena)

**distribución equitativa de beneficios y car-  
gas.** onurak eta kargak ekitatez banatzea

**dividir (una finca)** zatitu (finka bat)

**dominio público** jabari publikoa

## e

**edificabilidad** eraikigarritasuna

**edificación (efecto)** eraikintza, eraikina

**edificar** eraiki

**ejecución forzosa** nahitaezko exekuzioa

**ejercitar (derechos, potestades)** baliatu (esku-  
bideak, ahalak)

**enajenar** besterendu

**Estrategia Temática para el Medio Ambiente  
Urbano** Hiri Ingurumenerako Gaikako  
Estrategia

**Estrategia Territorial Europea** Europar Lu-  
rralde Estrategia

**evaluación ambiental** ingurumen-ebaluazioa

**expectativas urbanísticas** hirigintza-itxaro-  
kizunak

**expediente individualizado** banakako espe-  
dientea

**expropiación forzosa** nahitaezko desjabetzea

**expropiar** desjabetu

**extinguir (un derecho)** azkendu (eskubide bat)

## f

**finca originaria** jatorrizko finka

**finca resultante** ondoriozko finka

**folio registral** erregistro-folea

## h

**hoja de aprecio** balioespen-orria

## i

**Impuesto sobre el Incremento del Valor de los  
Terrenos de Naturaleza Urbana** Hiri Lu-  
rren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zerga

**Impuesto sobre Transmisiones Patrimonia-  
les y Actos Jurídicos Documentados** On-  
dare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko

Dokumentatuen gaineko Zerga

**iniciativa privada** ekimen pribatua

**inmricular (fincas)** immatrikulatu (finkak)

**inmisión** immisioa

**inscripción de dominio** jabari-inskripzioa

**instrumentos de ordenación** antolamendu-  
tresnak

## j

**justiprecio** prezio zuzena

## m

**medio rural** landa-ingurunea

**medio urbano** hiri-ingurunea

**memoria ambiental** ingurumen-memoria

**método de comparación** konparazio-metodoa

**método de coste de reposición** berrezartzeko  
kostuaren metodoa

**método de la capitalización de rentas** errenta-  
kapitalizazioaren metodoa

**método residual** hondar-metodoa

**método residual estático** hondar-metodo es-  
tatikoa

**mutación demanial** jabari publikoaren mutazioa

## n

**neurri teknologikoak** medidas tecnológicas

## o

**obra nueva** obra berria

**obras de urbanización** urbanizatze-lanak

**ocupante (de un inmueble)** okupatzailea

**ordenación del territorio** lurralde-antolamendua

**ordenación urbanística** hirigintza-antolamen-  
dua

## P

**paisaje urbano** hiri-paisaia  
**parcela resultante** ondoriozko partzela  
**parcela indivisible** partzela zatieczina  
**parcelación (efecto)** partzelazioa  
**patrimonializar (la edificabilidad)** ondaretu (eraikigarritasuna)  
**patrimonio público de suelo** lurzoru-ondare publikoa  
**Plan General** Plan Orokorra  
**Plan General de Ordenación Urbana** Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorra  
**planeamiento** plangintza  
**plusvalía** gainbalioa  
**potestad de ordenación** antolatze-ahala, antolamendurako ahala  
**potestad expropiatoria** desjabetze-ahala  
**potestad normativa** arautze-ahala  
**prima de riesgo** arrisku-prima  
**procedimiento administrativo común** administrazio-prozedura erkidea  
**procedimiento con publicidad y concurrencia** publikotasun- eta konkurrentzia-irizpideen araberako prozedura  
**proceso urbanístico** hirigintza-prozesua  
**pronunciamiento registral** erregistro-erabakia  
**propiedad horizontal** jabetza horizontala  
**propiedad superficial** azalera-jabetza  
**protección pública** babes publikoa

## R

**realojamiento (acción)** beste bizileku bat izatea, ematea  
**recepción de las obras** obren harrera egitea  
**Registro de la Propiedad** Jabetza Erregistroa  
**reparcelar** birpartzelatu  
**reposición (de actuaciones)** berregitea (jarduketak)  
**reposición a la situación anterior** aurreko egoerara etortzea  
**rescindir (contrato)** hutsaldu (kontratua)  
**reserva de suelo** lurzoru-erreserba  
**responsabilidad patrimonial** ondare-erantzukizuna

**retasación (acción)** birtasatzea  
**ruina física** hondamen fisikoa

## S

**satisfacer en especie** gauzatan ordaindu  
**segregar (fincas)** banandu (finkak)  
**servicio público** zerbitzu publikoa  
**servidumbre predial** onibar-zortasuna  
**silencio administrativo** administrazio-isiltasuna  
**solar** orubea  
**sostenibilidad ambiental** ingurumen-iraunkortasuna  
**sostenibilidad económica** ekonomia-iraunkortasuna  
**suelo forestal** baso-lurzorua  
**suelo no urbanizable** lurzoru urbanizaezina  
**suelo residencial** bizitegi-lurzorua  
**suelo rural, rústico** landa-lurzorua  
**suelo urbanizable** lurzoru urbanizagarria  
**suelo urbanizado** lurzoru urbanizatua  
**superficialario** azalera-eskubideduna

## T

**tasa libre de riesgo** arriskurik gabeko tasa  
**tasación conjunta** tasazio bateratua  
**tracto sucesivo** segidako traktua  
**transmisión (de terrenos, fincas)** eskualdatzea

## U

**urbanismo** hirigintza  
**urbanización (acción)** urbanizatzea  
**urbanización (efecto)** urbanizazioa  
**uso independiente** erabilera berezia  
**utilidad pública** onura publikoa

## V

**valor de repercusión** eragin-balioa  
**venta forzosa** nahitaezko salmenta  
**sustitución forzosa** nahitaezko ordezipena  
**vía de apremio** premiamendu-bidea  
**vía rural** landa-bidea  
**vía urbana** hiri-bidea  
**vida útil** balio-bizitza

Legegilearen esanetan, esku artean dugun testu bategina ez da hirigintzari buruzko lege bat. Honela dio legeak: "Hau ez da hirigintza-lege bat, baizik eta lurzoruaren araubideari eta lurzoruari loturiko konstituzio-eskubideak —Konstituzioak beren kudeaketa Estatuari esleitzen dion interesei dagokienez— berdintasunez baliatzeari buruzko lege bat". Ez al da harrigarria Legeak, lehendabizi, zer gai arautzen duen esan beharrean, legea zer ez den adieraztea?



**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

JUSTIZIA, LAN ETA GIZARTE  
SEGURANTZA SAILA  
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA,  
EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

eman ta zabal zazu



Universidad del País Vasco Euskal Herriko Unibertsitatea