

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

BOE, 261 zk., 2015-10-31koa

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

Aipatutako testua egiteko epea hamabi hilabetekoa zen 20/2014 Legea indarrean jartzen zenetik zenbatuta, eta hori 2014ko urriaren 31n izan zen.

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

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

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

BOE, nº 261, de 31-10-2015

El artículo Uno, h) de la Ley 20/2014, de 29 de octubre, por la que se delegó en el Gobierno la potestad de dictar diversos textos refundidos, en virtud de lo establecido en el artículo 82 y siguientes de la Constitución Española, autorizó al Gobierno para aprobar un texto refundido en el que se integrasen, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El plazo para la realización de dicho texto era de doce meses a partir de la entrada en vigor de la citada Ley 20/2014, que tuvo lugar el 31 de octubre de 2014.

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 los preceptos de diferente naturaleza y alcance que contienen aquéllos.

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 materia de suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 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



emateko legegintza-eskuordetzatik kanpo geratuta da.

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

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

Artikulu bakarra.

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzea.

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen da.

Xedapen gehigarri bakarra.

Araudiei buruzko aipamenak.

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

Xedapen indargabetzaile bakarra.

Arauk indargabetzea.

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

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

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

fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este real decreto legislativo.

De acuerdo con las disposiciones anteriormente indicadas se produce este texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que prescinde en su título de los términos regeneración y renovación urbanas, no sólo para facilitar el conocimiento, manejo y cita de la norma, sino, sobre todo, por considerar que el término rehabilitación urbana engloba, de manera comúnmente admitida, tanto ésta, como la regeneración y renovación de los tejidos urbanos.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Fomento, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 30 de octubre de 2015,

Artículo único.

Aprobación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Disposición adicional única.

Remisiones normativas.

Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del texto refundido que se aprueba.

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) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima de dicha ley, en la medida en que se refieran a alguno de los preceptos que la presente disposición deroga.



Azken xedapen bakarra.

Indarrean jartzea.

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

Madriren, 2015eko urriaren 30ean.

Sustapeneko ministroa,

ANA MARÍA PASTOR JULIÁN

LURZORUAREN ETA HIRI BIRGAITZEAREN LEGEAREN TESTU BATEGINA

ATARIKO TITULUA

Xedapen orokorrak

1. artikulua. Lege honen xedea.

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

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

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

2. artikulua. Definizioak.

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

1.

Hiri-ingurunearen gaineko jarduketak hauek dira: eraikinak birgaitzeko obrak egitea xede dutenak, eraikinen funtzionaltasuneko, segurtasuneko eta bizigarritasuneko oinarritzko eskakizunetan

Disposición final única.

Entrada en vigor.

El presente real decreto legislativo y el texto refundido que aprueba entrarán en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 30 de octubre de 2015.

La Ministra de Fomento,

ANA MARÍA PASTOR JULIÁN

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de esta ley.

Esta ley regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan:

- a) La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.
- b) Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Asimismo, establece esta ley las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y el alcance siguientes:

1.

Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos



gabezia- edo degradazio-egoerak eta hiri-berroneratze eta -berrikuntzako egoerak gertatzen direnean, betiere eraikinak edo hiri-sareak eraginpean hartzen dituztela; eraikuntza berriko obrak ere izan daitezke, aldeaz aurretik eraitsitako eraikinak ordeztzeko badira.

Hiria berroneratzeko eta berritzeko jarduketak, gainera, integratuak izango dira, hau da, gizartearen, ingurumenaren eta ekonomiaren arloko neurriak uztartuko dituzte administrazio-estrategia global eta bateratu batean txertatuta.

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

2.

Infraetxea: aplikatu beharreko legeriari jarraikiz, bete beharreko gutxienezko baldintzak betetzen ez dituen eraikina edo eraikin-zatia, etxebizitza moduan erabiltzen dena.

Nolanahi ere, baldintza horiek ez betetzat hartuko da honako eskakizun hauek betetzen ez dituzten etxebizitzaren kasuan: bizi-gelaren azalera, kopurua, dimentsioa eta ezaugarrien eskakizunak betetzen ez dituztenak; gabezia larriak dituztenak oinarritzko instalazioetan eta zuzkiduretan; eta eraikinek bete beharreko segurtasuneko, irisgarritasun unibertsaleko eta bizigarritasuneko gutxienezko eskakizunak betetzen ez dituztenak.

3.

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

4.

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

5.

Arrazoizko egokitzapenak: eraikin bat egokitzeko neurriak, irisgarritasun unibertsala modu eraginkor, seguru eta praktikoan ahalbidetzearen eta neurrigabeko kargarik eragin gabe.

Karga bat neurrigabea den edo ez den erabakitzeak, honako faktore hauek izango dira kontuan: neurriaren kostuak, neurria ez hartzeak

básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.

Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7.

2.

Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable.

En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

3.

Residencia habitual: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.

4.

Coste de reposición de una construcción o edificación: el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

5.

Ajustes razonables: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada.

Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no



eragingo lituzkeen diskriminazio-faktoreak, praktikan jarri behar duen pertsonaren edo erakundearen egitura eta ezaugarriak, eta pertsona edo erakunde horiek finantzaketa ofiziala edo bestelako laguntzaren bat lortzeko dituzten aukerak.

Jabetza horizontalaren araubidean eraturako eraikinetan, karga neurrigabetzat joko da, baldin eta, obren kostua, urtero jasanarazia eta eskubidea izanik lortutako laguntza publikoak kenduta, gastu arrunten ohiko hamabi hilekoren adinakoa baino handiagoa bada.

6.

Etxebizitza kolektiboko bizitegirako eraikina: etxebizitza bat baino gehiago dituen eraikin oro, nahiz eta, aldi berean, bizitegitarako erabilera ez den besteren bat ere izan dezakeen.

Antzekoa delako, tipologia honetan sartzen da, halaber, familia-nukleoa osatzen ez duten arren, pertsona talde batek okupatzeko edo bizitzeko erabiliko duen eraikina, betiere zerbitzuak partekatuz gero eta araubide komun bati atxikita; esate baterako, hotelak edo egoitzak.

3. artikulua. Lurralde- eta hiri-garapen jasangarriaren printzipioa.

1.

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

2.

Garapen jasangarriaren printzipioaren arabera, aurreko zenbakian aipatzen diren politikek baliabide naturalen arrazoizko erabileraren alde egin behar dute, ekonomia, enplegu, gizarte-kohesio, tratu- eta aukera-berdintasun, pertsonen osasun eta segurtasun, eta ingurumenaren babesaren eskakizunak harmonizatuz, eta bereziki honetan ahaleginduz:

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

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

c) Segurtasun eta osasun publikorako arriskuen behar besteko prebentzioan, eta segurtasun eta

adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

6.

Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial.

Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

Artículo 3. 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, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

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) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la



osasan publikoaren nahasmenduak modu eraginkorrean desagerrarazten.

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

3.

Botere publikoek, nork bere eskumenaren barruan, dagozkien politikak formulatu eta garatuko dituzte hiri-ingurunean, ekonomia-, gizarte- eta ingurumen-jasangarritasunaren eta lehiakortasunaren, lurralde-kohesioaren, energia-eraginkortasunaren eta konplexutasun funtzionalaren printzipioekin bat etorri, lurzoria behar beste hornitzen eta eraginkortasunez okupatzen saiatuz, erabilerak modu funtzional batez uzartuta.

Bereziki:

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

b) Ekonomiaren eta gizartearen dinamizazioa ahalbidetuko eta sustatuko dute; orobat hutsik edo erabili gabe dauden etxebizitzak egokitu, birgaitu eta okupatu daitezten ahalbidetuko eta sustatuko dute.

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

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

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

eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

3.

Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

En particular:

a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminan o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.



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

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

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

Hiri-hondakinen eta kutsadura akustikoaren inpaktu negatiboa ere prebenituko dute eta, kasu guztietan, ahalik eta gehien minimizatuko dute, legez aurreikusitako sistema eta prozedura guztiak aplikatuta.

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

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

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

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

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

4.

Herritarren eskubide eta betebeharrak (hurrengo artikuluetan xedatzen direnak) errealak eta eraginkorrak izateko baldintzak sustatuko dituzte botere publikoek; horretarako, lurraldea eta

f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos.

También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

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.

4.

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



hirigintza antolatzeko neurri egokiak ezarriko dituzte emaitza oreka izan dadin bermatzearen eta, lurzorua okupatzeko eta eraldatzeko prozesuak bultzatu edo eragotziko dituzte, zer dagokion.

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

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

1.

Lurralde-antolamendua eta hirigintza-antolamendua transakziorik onartzen ez duten funtzio publikoak dira, lurraldearen eta lurzoruaren erabilera interes orokorraren arabera antolatzen eta definitzen dutenak; lurzoruaren xedearen arabera zehazten dituzte haren jabetza-eskubidearen ahalmenak eta eginbeharrak.

Zehaztapen horrek ez du kalte-ordaina galdatzeko eskubiderik ematen, salbu eta legeetan espresuki ezarritako kasuetan.

Lurralde- eta hirigintza-antolamendurako ahala 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 errespetatzen dela, bai eta herritarrek hirigintza-antolamenduan eta kudeaketan parte hartzen dutela ere.

3.

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

4.

Administrazio Publikoek neurriak ezarriko dituzte kontserbazio-obra egingo direla ziurtatzeko, eta eraikinak birgaitzeko eta hiria berronertzeko eta

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 4. 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.

4.

Las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de



berritzeko jarduketak exekutatzeko, obra eta jarduketak horiek beharrezkoak direnean; gainera, hala badagokio, neurri horiek ezartzeko tresnak formulatu eta exekutatu dituzte, honako egoera hauetan: eraikinetan funtzionaltasuneko, segurtasuneko eta bizigarritasuneko gutxieneko betekizunak behar beste betetzen ez direnean edo degradazio-egoera dagoenean; auzo, eremu edo hiri-multzoko homogeneoak zaharkituta edo urratuta daudenean; edo energia-pobreziako egoera larriak daudenean.

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

I. TITULUA

Herritarrek konstituzioko eskubide eta eginbeharretan duten berdintasunaren oinarritzko baldintzak

I. KAPITULUA

Herritarren oinarritzko estatutua

5. artikulua. Herritarren eskubideak.

Herritar guztiek dituzte eskubide hauek:

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

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

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

d) Administrazio eskudunarengandik informazioa jasotzea, bere osotasunean, idatziz eta arrazoizko epean, finka jakin baten araubideaz eta hari aplikatzen

rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética.

Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella.

TÍTULO I

Condiciones básicas de la igualdad en los derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos

CAPÍTULO I

Estatuto básico del ciudadano

Artículo 5. 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



dakizkiokeen hirigintza-baldintzez, legeria arautzaileak ezarri bezala.

e) Lurralde-antolamenduko edo hirigintza-antolamendu eta -exekuzioko eta haien ingurumen-ebaluzioko edozein tresna prestatzeko eta onesteko prozeduretan egiazki parte hartzea, alegazioak, oharrak, proposamenak, erreklamazioak eta kexuak aurkeztuz, eta administratibotik 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-ebaluziorako prozeduretatik eta haiek exekutatzeko proiektuetatik sorturiko erabakiak ere, legeria arautzaileak ezarri bezala.

6. artikulua. Herritarren eginbeharrak.

Herritar guztiek dituzte eginbehar hauek:

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

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

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

d) Hiri-paisaia eta arkitektura- nahiz kultura-ondarea errespetatzea eta zaintzen laguntzea; horretarako, ez da baimendu gabeko jarduera edo jardunik egin edo garatuko.

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.

Artículo 6. Deberes del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural absteniéndose de realizar actuaciones que contaminen el aire, el agua, el suelo y el subsuelo o no permitidas por la legislación en la materia.

b) 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, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados.

c) 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.

d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos.



II. KAPITULUA

Hirigintza-jarduerako ekimenaren eta parte-hartzearen oinarrizko estatutua

7. artikulua. Hirigintza-eraldaketako jarduketak eta eraikintza-jarduketak.

1.

Lege honi dagokionez, hirigintza-eraldaketako jarduketatzat hartzen dira:

a) Urbanizazio-jarduketak, hots:

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

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

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

2.

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

a) Eraiki berriak eta lehendik dagoen eraikina ordeztzen dutenak.

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

3.

Landa-eremuan legez ezarrita dauden landagune tradizionalen gaineko jarduketan kasuan, aurreko zenbakietan xedatutakoa aplikatuko da,

CAPÍTULO II

Estatuto básico de la iniciativa y la participación en la actividad urbanística

Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

1.

A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

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, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

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 de la urbanización de éste.

2.

Siempre que no concurren las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta ley, se entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3.

A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados



landagune horien gaineko legerian esleitzen zaion izaerari jarraituz eta berariazko berezitasunak aintzat hartuta.

4.

Lege honetan xedaturikoari ez besteri dagokionez, urbanizazio-jarduketak une honetan emango dira hasiztat: lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak urbanizatze-lanak legitimatzeko eskatzen dituen antolamendu- eta exekutatzetresna guztiak onetsiak eta eraginkor direlarik, obren exekuzio materiala hasten denean.

Presuntzio egingo da hasi direla obrei ekin zaiela fede ematen duen administrazio- edo notario-akta badenean.

Tresna horiek iraungitakoan, lurzorua jarduketaren hasieran zuen izaerara bihurtzen da, lege honi dagokionez.

Hara noiz amaituko diren urbanizazio-jarduketak: urbanizatze-lanak haiek legitimatzen dituzten tresnen arabera amaitzen direnean, eginbeharrak bete eta dagozkion kargei aurre egin ondoren.

Presuntzio egingo da amaitu direla Administrazioak obrak jasotzen dituztenean edo, halakorik ezean, obrak jasota egon behar zuten epea amaitzean, obren zuzendaritza teknikoak emandako ziurtagiriarekin batera obrak jasotzeko eskaria egin denetik.

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

1.

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

Baldin eta hiri-ingurunearen gaineko jarduketak badira, jarduketak antolatzeko ekimena hauek izan ahalko dute: jabeen erkidegoek eta erkidegoen elkarteek, eta horiez gain, horretarako eraturako etxebizitza-kooperatibek, eraikuntza, eraikin eta hiri-finken jabeek; eskubide errealean edo aprobetxamendu-eskubideen titularrek; eta aurreko subjektuetako baten izenean jarduten duten enpresek, erakundeek edo sozietateek.

anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.

4.

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 8. Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

1.

La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios.

Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores.



Horiek guztiak jabetzat hartuko dira aipatutako ekimena gauzatzearen ondorioetarako.

2.

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

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

1.

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

2.

Kapitulu honetan aipatutako jarduketak ekimen publikoko prozeduren bidez exekutatzeko diren kasuetan, lurren jabeek eta jabe ez diren partikularrek ere parte hartu ahal izango dute, aplikatu beharreko legerian xedatutako baldintzetan.

Legeria horretan, enpresa librea baliatzeko aukera gardentasunaren, publikotasunaren eta konkurrentziaren printzipioari atxikiko zaiola bermatuko da.

3.

Hiri-inguruneke ekimen publikoko jarduketetan, Administrazioak erabakiko du obrak zuzenean exekutatzeko dituen edo lehiaketa publikoaren deialdi baten bitartez esleitu egingo dituen; azken kasu horretan, oinarrietan zehaztu behar dira esleipenerako aplikatuko diren irizpideak eta nahitaezko ordezenaren xede den higiezinaren jabeek jabetza horizontalaren araubidean esleituko zaien eraikitako sabaiaren gutxieneko ehunekoa.

Lehiaketa horietan, jarduketaren kudeaketa bere gain hartzeko interesa duen pertsona fisiko edo juridiko orok eskaintzak aurkez ditzake, bai eta dagokion eremuan sartzen diren jabeek ere.

Horretarako, administrazio-elkarte bat eratu beharko dute alde zuzenetik, eta elkarte hori lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko

Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa.

2.

Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada.

Artículo 9. Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

1.

Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.

2.

En los supuestos de ejecución de las actuaciones a que se refiere este capítulo mediante procedimientos de iniciativa pública, podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable.

Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

3.

En las actuaciones de iniciativa pública en el medio urbano, la Administración resolverá si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público, en cuyo caso, las bases determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal.

En dichos concursos podrán presentar ofertas cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito.

A tales efectos, éstos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en la legislación de



legerian Kontserbaziorako Hirigintza Erakundeei buruz xedatutakoaren arabera arautuko da.

Lehiaketa esleitzeko, eraginpeko jabeentzat abantaila egokiak proposatzen dituzten aukerak edo eskaintzak hartuko dira kontuan, lehenetsuz, honako kasu hauetan izan ezik: jabetzaren eginkizun soziala edo exekutatzeko finkatutako epea betetzen ez denean; horretarako, pizgarriak ezarri behar dira, inbertsioa erakarri eta bermeak eskaini edo haiekin lankidetzan jarduteko aukerak eskaini behar dira. Horietaz gain, kolektibitatearentzat, oro har, onura handienak eragin eta infraetxe-egoerak ezabatzeko obrak proposatzen dituztenak ere aintzat hartuko dira, kontserbatzeko lege-betebeharra betetzen dutenak, irisgarritasun unibertsala bermatzen dutenak edo energia-efizientzia hobetzen dutenak.

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

4.

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

a) Jabe-erkidegoek eta jabe-erkidegoen elkarteek.

b) Etxebizitza-kooperatibek.

c) Eraikuntzen, eraikinen eta hiri-finken jabeek eta eskubide errealean edo aprobetxamenduaren titularrek.

d) Eragiketa horietan edozein titulupean esku hartzen duten enpresek, erakundeek edo sozietateek.

e) Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legerian edo, halakorik ezean, hurrengo artikuluan xedatutakoaren bidez eratzen diren administrazio-elkarteek.

5.

Aurreko zenbakian aipaturako subjektu guztiek, nork bere izaeraren arabera, hau egin ahal izango dute:

ordenación territorial y urbanística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conservación.

La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, salvo en el caso de incumplimiento de la función social de la propiedad o de los plazos establecidos para su ejecución, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de cumplimiento del deber legal de conservación, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética.

Asimismo podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

4.

En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, podrán participar.

a) las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios,

b) las cooperativas de viviendas,

c) los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento,

d) las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y

e) las asociaciones administrativas que se constituyan de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente.

5.

Todos los sujetos referidos en el apartado anterior, podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:



a) Higiezin merkatuan ahalmen juridiko osoz jardun ahal izango dira, kontserbazio-betebeharra betetzearekin eta eraikinak birgaitzeko nahiz hiria berroneratzeko eta berritzeko jarduketak exekutatzean parte hartzearekin loturiko eragiketa guztietarako (kreditu-eragiketak barne).

Horretarako, beren ekimenez edo dagokin jarduketa kudeatzeko ardura duenak eskatuta, jardunari dagozkion kudeaketa-planak edo -proiektuak egin ditzakete.

b) Administrazio-elkarteak eratu ahal izango dituzte, Administrazioak dagozkion obren exekuzioa esleitzeko antola ditzakeen lehiaketa publikoetan parte hartzeko; alegia, dagokion eraikinaren edo higiezin-konplexuaren elementu komunen gainean eta elkarreentako kide diren jabeen dagozkien finken gainean erabateko xedapen-boterearekiko fiduziario gisa parte hartzeko, elkarrearen estatutuetan erabakitako mugen barruan.

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

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

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

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

g) Batik bat, etxebizitza moduan erabiltzeko izendatu diren eraikinetako lokalen edo pisuen zatien desjabetzearen onuradun izan ahalko dira, jabetza horizontalaren araubidearen arabera erabita badaude, eta, betiere, ezinbestekoak badira Administrazioak planetan, eremu-mugatzetan eta exekuzio-aginduetan aurreikusi dituen zerbitzu komunak instalatzeko ez egoteagatik teknikoki edo ekonomikoki bideragarria den beste konponbiderik; nolana ere den, bermatuta geratu behar da eraikinetako

a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan.

A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.

b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.

d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.

e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como receptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.

f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie



lokal, etxebizitza eta espazio komunitarioak eskatzen diren estandarrak eta gutxienezko azalera errespetatuko direla.

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

6.

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

7.

Hala jabeek, dagokion eremuan, hirigintza-eraldaketarako edo eraikuntza-jarduketarako ekimen pribatua onartzen den kasuetan, nola partikularrek (jabe izan edo ez), partaidetza pribatua formalki esleituta duten ekimen publikoko kasuetan, beren esku izango dute beharrezkoak diren antolamenduko eta kudeaketako tresnak idaztea eta izapidetzeko aurkeztea, aplikatu beharreko legeriari jarraituz.

Horretarako, hirigintza-administrazio eskudunak baimena eman ostean, hala jabe horiek nola partikular horiek eskubidea izango dute tresna horiek idazteko behar izango dituzten informazio-elementu guztiak eskura diezazkieten organismo publikoek; orobat, dena delako tresna hori Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen arabera idazteko behar adina finka partikular okupatzeko eskubidea izango dute.

8.

Jarduketaren sustatzaileak dagokion administrazioarekin egiten dituen hitzarmenetan edo negozio juridikoetan, ezingo da ezarri legez dagozkion baino betebeharrak edo prestazio gehiago, ez eta astunagorik ere, jarduketak ukitzen dituen jabeentzat.

Arau horien kontra doan klausula erabat deuseza izango da.

10. artikulua. Administrazio-elkartek.

1.

Aurreko artikulua 4. zenbakiko e) letran aipatzen diren administrazio-elkartek nortasun juridiko propioa eta izaera administratiboa izango dute; beren estatutuen eta artikulua honetan xedatutakoaren pean egongo dira, alde batera utzi gabe lurraldea eta hirigintza antolatzeke legeriaren ondoriozko gainerako prozedura-arau berariazkoak.

mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones reguladas por esta ley.

6.

La participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

7.

Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable.

A tal efecto, previa autorización de la Administración urbanística competente, tendrán derecho 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.

8.

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 10. Asociaciones administrativas.

1.

Las asociaciones administrativas a que se refiere el apartado 4, letra e) del artículo anterior tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y urbanística.



Hirigintza-administrazio jardulearen mendeko izango dira eta administrazio horri dagokio elkarteen estatutuak onartzea; une horretatik aurrera, nortasun juridikoa izango dute.

2.

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

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

3.

Artikulu honetan aipatzen diren elkarteak, bada, haiek sortzea eragin zuten helburuak betetzean desegin egingo dira, eta, horretarako, hirigintza-administrazio jarduleak erabakia hartu beharko du, beti.

Dena den, erakundea ez da desegino betebeharren bat bete gabe duen bitartean.

III. KAPITULUA

Lurzoruaren jabetzaren estatutu juridikoa

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

1.

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

2.

Lurralde- eta hirigintza-antolamenduak egiten duen eraikigarritasun-aurreikuspenak, berez, ez du eraikigarritasuna sartzeko lurzorua jabetza-
eskubidearen edukian.

Eraikigarritasuna ez da ondare bihurtzen benetan eraikitakoan baino, eta eginbeharrak betetzearen eta dagokion araubidearen kargak kentzearen baldintzapean dago kasu guztietan, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ezarri bezala.

3.

Eraikitze-egintza orok hartarako nahitaezkoa den administrazioaren adoste-, oneste- edo baimentze-egintza beharko du, lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren araudiaren arabera. Hura ukatzea arrazoiturik egin beharko da.

Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quién competirá la aprobación de sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica.

2.

Los acuerdos de estas asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos.

Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.

3.

La disolución de las asociaciones referidas en este artículo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.

No obstante, no procederá la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.

CAPÍTULO III

Estatuto jurídico de la propiedad del suelo

Artículo 11. 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.

3.

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





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

4.

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

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

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

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

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

5.

Baldin lurralde- eta hirigintza-antolamenduko legerian eraikinen lehen okupazioa edo erabilera aurretiazko komunikazio edo erantzukizunpeko adierazpen baten araubidearen pean badago, eta prozedura horien ondorioz eraikinak ez baditu betetzen aurreikusitako erabilerarako bete beharreko eskakizunak, komunikazioa egiten zaion administrazioak neurri egokiak hartu beharko ditu komunikatutako okupazioa edo erabilera eten dadin.

Neurri horiek sei hilabeteko epean hartzen ez baditu, onustez ari diren hirugarrenei eragin dakizkiekeen kalteen erantzule izango da, neurri horiek ez hartzeagatik.

Administrazioak aurretiazko komunikazioa edo erantzukizunpeko adierazpena aurkeztera behartuta zegoen subjektuari jasanarazi ahal izango dio kalte horien zenbatekoa.

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

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

4.

Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público.

5.

Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada.

Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas.

La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la comunicación previa o declaración responsable el importe de tales perjuicios.

Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta ley.



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

1.

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

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

2.

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

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

1.

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

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

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

2.

Artículo 12. 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 objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística 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 26.

2.

Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo 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 13. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades.

1.

En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos 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.

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.

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, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

2.



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

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

Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak finkatuko du kontsultari erantzuteko gehieneko epea —inoiz ez hiru hilabete baino gehiagokoa, salbu eta lege-mailako arau batek epe luzeagoa ezartzen badu—, baita hartatik eratoritzen diren ondorioak ere.

Edozein kasutan, erantzunean emandako irizpideak eta aurreikuspenak aldatzeak —erantzun horrek efektuak izateko epearen barruan— eskubidea eman dezake alferrikakoak gertatu diren beharrezko proiektuak prestatzen egindako gastuen kalte-ordaina jasotzeko, administrazio publikoen ondare-erantzukizunaren araubide orokorraren arabera.

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

c) Urbanizazio berriko jarduketak exekutatzen parte hartzeko eskubidea, jarduketek ukitzen dituzten jabe guztien artean onurak eta kargak ekitatez banatuz, zeini bere ekarpenaren neurrian.

Ahalmen hori baliatzeko —edota berresteko, aurrez baliatu badu—, jabeak lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak finkaturiko epea izango du; epe hori ezin izango da hilabete baino gutxiagokoa izan, eta ezingo da kontatu jabeak jarduketaren kargen norainokoa zein den eta horiek jarduketek ukiturikoen artean banatzeko irizpideak zein diren jakin dezakeen unea baino lehenagotik.

d) Lurralde-eta hirigintza- edo sektore-legeriak espresuki debekatzen ez dituelako baimentzen diren behin-behineko erabilerak eta obrak egiteko eskubidea, hirigintza-antolamenduarekin bateragarriak izango direnak.

Erabilera eta obra horiek gelditu egin beharko dira eta, edozein kasutan, obrak eraitsi, inolako kalte-ordain eskubiderik gabe, hirigintza-administrazioak hala erabakitzen duenean.

En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, 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.

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.

b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.

c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, 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.

d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística.

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.



Dagozkien baimenak, hartzaileek espresuki onartu dituzten aipaturiko baldintzetan emanak, Jabetza Erregistroan hipoteka-legeriaren arabera jasota egonez gero izango dira eraginkorrak.

Zenbaki honetan adierazitako lursailen nahiz haietan eraikitzen diren behin-behineko eraikuntzen errentamendua eta azalera-eskubidea landa- eta hiri-errentamenduen araubide berezitik kanpo geratuko dira, eta, edozein kasutan, urbanizatzeko proiektuak exekutatzeko haiek eraitea edo hustea erabakitzen duen hirigintza-administrazioaren aginduekin amaituko dira automatikoki.

Kasu horietan ez da ordezkio bizitokia emateko edo lehengo bizitokira itzultzeko eskubiderik izango.

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

3.

Aurreko zenbakietan xedatutakoa gorabehera, gune natural babestuen edo Natura 2000 Sarean sartzen diren guneen zedarriztapenak haien guztizko azalera gutxituz edo haietatik lurrak kenduz aldatu ahal izateko, beharrezkoa izango da haien bilakaera naturalak —zientifikoki frogatuak— eragin dizkien aldaketek hala justifikatzea.

Dena delako aldaketa horrek, nolana ere, jendaurreko informazioaren izapidea igaro beharko du. Natura 2000 Sarearen kasuan, egindako deskatalogatze-proposamena Europar Batzordeari bidali aurretik eta hark deskatalogatze hori onartu aurretik eman beharko da aldaketaren jendaurreko informazioaren izapidea.

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

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

a) Lurren urbanizazioa osatzea, eraikitzeko ezarritako eskakizun eta baldintzak bete ditzaten.

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 este apartado, 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 existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

e) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 1, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

3.

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, 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.

Artículo 14. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades.

En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior, en su caso, las siguientes:

a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.



Eskubide hori banaka baliatu ahal izango da edo, lurra baterako jardun bati atxikita daudenean, eremuaren jabeekin batera, aplikatu beharreko legerian xedatutako moduan.

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

c) Urbanizazioa eraberritu edo berritzeko jarduketak, edo hornitzekoak exekutatzeko parte hartzea etekin eta kargen banaketa bidezkoaren araubideari jarraituz, hala badagokio, edo bestela, jarduketaren exekuzioak eragindako kostuak eta jarduketaren ondoriozko etekinak eraginpean hartutako guztien artean banatzeko araubideari jarraituz, diru-laguntza publikoak eta eragiketarekin loturiko diru-sarreraren bat sortzea ahalbidetzen dutenak ere tartean direla.

d) Hiri-ingurunearen gainean edozein jarduketa egiteko egokia den administrazio-ardurasuna edo -baimena lortzean, hala badagokio, jabetza horizontaleko araubideko elementu pribatiboak edo higiezin-komplexu pribatua eratzen duten finken lege-zehaztapen bidezko zuzeneko eta berehalako afektazio erreala zehaztuko da, jabea edozein izanik ere, obrak ordaintzeko betebeharra betetzeari dagokionez.

Jabetza Erregistroan orri-bazterreko ohar bidez adierazi behar da afektazio erreala, berme erreala dela esanbidez jasota eta hirigintza-eraldaketako jarduketetan hirigintza-kuoten ordaintzarako afektazio errealaren kasuan ezarritako lehenetsun-araubide berari jarraituz.

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

1.

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

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

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

c) Administrazioak turismo- edo kultura-arrazoiz edo hiri-ingurunearen kalitatea edo

Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.

b) Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.

c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualesquiera de las actuaciones sobre el medio urbano, lo que determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras.

La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

1.

El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o



jasangarritasuna hobetzeko agintzen dituen lan gehigarriak egitea, kontserbatzeko legezko betebeharra iristen den punturaino.

Azken kasu horretan, Eraikingintzaren Kode Teknikoan ezarritako oinarrizko eskakizunetako batzuetara edo guztietara egokitzea izan ahalko dira lan horiek, eta Administrazioak ezarri beharko du bakoitzean lortu beharreko kalitate-maila, arrazoituta betiere.

2.

Kontserbatzeko legezko eginbeharra da jabeen kontura gauzatu beharreko lanen muga.

Muga hori gaindituz gero, muga hori gainditzen duten eta interes orokorreko hobekuntzak lortzeko diren obrak agintzen dituen administrazioaren funtsen kontura izango dira.

3.

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

4.

Administrazio eskudunak noiznahi ezar dezake kontserbatzeko lege-eginbeharra betetzeko obrak egin beharra, aplikatu beharreko Estatuko eta autonomia-erkidegoko legerian xedatutakoari jarraituz.

Dagokion exekutatzeko administrazio-agindua onartzeko egintza irmoak berekin ekarriko du, legeak hala ezarrita, kontserbatzeko legezko eginbeharra betetzeari atxikitzea higiezina, zuzenean eta berehala.

Jabetza Erregistroan orri bazterreko ohar bidez adierazi behar da afektazio erreala, berme erreala dela esanbidez jasota eta hirigintza-eraldaketako jarduketetan urbanizazio-kargen ordainketarako afektazio errealaren kasuan ezarritako lehentasun-araubide berari jarraituz.

Aplikatu beharreko araudian xedatutakoaren arabera, agindutako obrak ez badira exekutatu, justifikaziorik gabe, horretarako finkatutako epean, administrazio publiko eskudunak modu subsidiarioan gauzatuko ditu; hala bada, higiezinaren edo higiezinaren titularrak edo titularrak

culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.

En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.

2.

El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios.

Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3.

El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

4.

La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables.

El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afcción real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación.

Dicha afcción real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afcción real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inexecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble



ordeztuko du edo ditu, eta haien kontura eraikitzeke edo eraberritzeko ahalmena bere gain hartuko du, edota administrazio horrek aukeratuko du zein administrazio-erreakzioko formula aplikatu.

Kasu horietan, kontserbatzeko legeko eginbeharraren gehieneko muga handitu egin daiteke, autonomia-erkidegoko legerian horrelakorik xedatzen bada, eraikin edo eraikuntzaren berrezartze-kostuaren % 75era iritsi arte.

Jabeak ez badu betetzen Administrazioak erabakitakoa, lurzorua jabetzaren araubidearen eginbeharrak ez direla bete deklaratzeko duen ebazpena eman eta dagokion araubidea aplikatzea erabaki ondoren, administrazio jardurek dagokion egintzaren edo egintzen ziurtagiria bidaliko du Jabetza Erregistrora, azken jabari-inskripzioaren bazterreko ohar batean idatziz jaso dadin.

16. artikulua. Landa-lurzorua edo eraikin gabekoaren jabetza-eskubidearen edukia: eginbeharrak eta kargak.

1.

Lege honi dagokionez landa-lurzorua den edo eraikin gabe dagoen lurzoruan, hura mantentzeko eginbeharrak berekin dakar lurra eta horien landaretza kondizioetan edukitzea beharrezkoak diren obrak ordaintzea eta exekutzea, ez dadin higadura-, sute- eta uholde-arriskurik izan; hirugarrenei edo interes orokorri kalte edo galerarik ez eragitea, ingurumenari dagozkionak barne; segurtasun zein osasun publikoa bermatzea; lurzoru, ur nahiz airearen kutsadurari eta beste ondasun batzuetako isurketa kutsagarriei aurre hartzea eta, halakorik gertatuz gero, ondasunok beren onera ekartzea, beren legeria espezifikoarekin bat; eta lurzoruak dituen erabileretatik eta hartan egiten diren jardueretatik eratorritako zerbitzuen ezarpenari eta funtzionamenduari eustea.

Eginbehar hori betetzeak ez du salbuetsiko aplikagarri den legeriak ezartzen dituen beste babes-arau gehigarrietatik.

2.

Landa-lurzorua ez dagoenean urbanizazio-jarduketaren araubideari atxikita, jabeak, lehenengo zenbakian aurreikusitakoaz gain, honako eginbehar hauek izango ditu: lurzorua ustiapen nagusiari loturik ez dauden erabileren pribatuak legitimatzeko ezartzen diren ondare-prestazioak (lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren legerian ezartzen direnak) betetzea; eta instalazio eta eraikuntza

o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta.

En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente.

Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, 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.

Artículo 16. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas.

1.

En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; 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 en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

2.

Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en



baimengarriak zerbitzu-sare orokorrekin lotzeko azpiegiturak ordaintzea eta, hala badagokio, egitea, eta administrazio eskudunari entregatzea jabari publikoan sar daitezzen haren parte izan behar dutenean.

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

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

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

1.

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

2.

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

3.

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

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

su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3 Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Artículo 17. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas.

1.

En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas.

2.

Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c).

3.

En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprende, además de los deberes de carácter general exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, la realización de los trabajos y las obras necesarios para:

a) Satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.



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

4.

Kontserbazteko legezko eginbeharra —jabeen kontura egin beharreko obren muga izango baita, Administrazioak arrazoi turistikoz zein kulturalengatik obrak egiteko agintzen duenean edo hiri-ingurunearen kalitatea eta jasangarritasuna hobetzeko— oin berriko higiezin bat (jatorrizkoaren baliokidea) eraikitzearen egungo balioaren erdian finkatu da, eraikuntza-ezaugarriei eta azalera erabilgarriari dagokienez, betiere higiezinaren okupazioa baimentzeko bete beharreko baldintzak beteta edo, hala badagokio, berez dagokion erabilerara bideratzeko moduan utzita.

Aipatutako muga gaindituz gero, interes orokorreko hobekuntzak lortzeko gainditzen duten lanak horiek egitea ezarri duen administrazioaren kontura izango dira.

5.

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

a) Jabeen eta jabeek emandako erabilera-eskubideen titularrei, okupazioa legitimatzen duen kontratu edo negozio juridikoan adostutako proportzioan.

Kontratu edo negozio juridikorik izan ezean, edo kontratuan proportzio horri buruzko klausularik agertzen ez delarik, jabeen edo eskubideen titularren betebeharra izango da, obrak etxebizitzaren edo etxebizitzako instalazioen eta zerbitzuen eguneroko erabileraren ondoriozko konponketa txikitat har daitezkeen edo ez kontuan hartuta.

Kontratu-harremana arautzen duen araudiaren arabera erabakiko da kontu hori eta, hala badagokio, ondasunarekin eta erabilera pribatiboko elementu erantsiekin loturik Jabetza Erregistroan agertzen diren proportzioetan.

b) Jabeen erkidegoei eta, hala badagokio, jabeen erkidegoen elkarteei, bai eta etxebizitza-kooperatibei ere, eraikuntzaren, eraikinaren edo jabetza horizontalaren araubideko higiezin-komplexuaren elementu komunei eta jabeekidetzari dagokienez; hala ere, finken edo erabilera pribatiboko elementu bereizien jabeek ekarpena ere egin beharko dute horien gastuetarako,

b) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean explícitamente exigibles en cada momento.

4.

El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.

5.

La realización de las actuaciones sobre el medio urbano corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación, a los siguientes:

a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación.

En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios.

La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados



erkidegoaren eta erkidego-elkartearen edo kooperatibaren estatutuetan bildutako baldintzetan.

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

IV. KAPITULUA

Hirigintza-jarduketaren sustapenaren oinarriko estatutua

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

1.

7.1.a) artikuluan aipatzen diren urbanizazio-jarduketek legezko eginbehar hauek dakartzate berekin:

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

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

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

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

de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

CAPÍTULO IV

Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas

Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.

1.

Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1.a) comportan 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 estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

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.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.



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

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

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

Horrelako akordiorik izan ezean, administrazio horrek dagokiona erabakiko du.

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

d) Administrazio eskudunari entregatzea, dagokion lurzoruarekin batera, aurreko letran aipatzen diren eta zeinahi zuzkidura- eta zerbitzu-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 bizilekuak badira, bai eta itzulera bermatzea ere hartarako

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.

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 1 del artículo 20.

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 que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante.

En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

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



eskubidea dutenean, indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan, hurrengo artikuluan xedatutakoa baztertu gabe.

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

2.

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

a) Administrazio eskudunari urbanizazio-kargetatik libre dagoen lurzorua emateko betebeharra, jarduketaren haztatutako batez besteko eraikigarritasun-ehunekoari edo jarduketa hori biltzen duen goragoko erreferentzia-eremuari dagokiona, eta lurralde- eta hirigintza-antolamendua arautzen duen legerian finkatzen dena, hala badagokio, antolamendu-tresnaren aldaketaren ondorioz haztatutako batez besteko eraikigarritasun-hazkundeari soilik erreparatuta zehaztuko da.

Eginbehar hori betetzeko, lurzorua eman orde z dirutan duen balioa emateko aukera izango da, jarduketan bertan aurreikusita egon daitekeen finantzaketa publikoaren zatia ordaintzeko edo, bestela, lurzoruaren ondare publikoan txerta daiteke, birgaitzeko edo hiria berroneratzeko eta berritzeko jarduketetara bideratzeko, lehenasunez.

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

3.

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

términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

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.

Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente 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, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación.

Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3.

En relación con las actuaciones edificatorias serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 de este artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación.



4.

Aurreko zenbakietan xedatutakoa gorabehera, salbuespen gisa eta teknikoki edo ekonomikoki bideragarria den beste konponbiderik ez dagoela behar bezala justifikatuz gero, hirigintza-antolamenduko tresnen bitartez, lurzoru gehiago emateko dagokien eginbeharrak betetzetik salbuets daitezke jarduketa jakin batzuk; hain zuzen ere, degradazio-maila handia duten eta ingurune hurbilean lurzoru erabilgarririk ez duten eremuetako jarduketak.

Arau hori bera aplikatu ahal izango da dentsitatea edo eraikigarritasuna gehitu behar direnean infraetxeak legez bete beharreko eskakizunak betetzen dituzten etxebizitzekin ordeztzeko, jarduketak berekin dakarren ordezeko etxebizitza baterako eskubideari eta itzultzeko eskubideari erantzutearren.

5.

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

6.

Jarduketan eremuan sartzen diren lursailak eta jarduketei atxikirikoak aurreko zenbakietako eginbeharrak betetzeari loturik daude, berme erreal gisa.

Eginbehar horiek administrazio eskudunak urbanizazio-obren edota birgaitzeko eta berroneratzeko edo berritzeko obren harrera egiten duenean jotzen dira betetzat, edota, halakorik ezean, harrera egiteko epea amaitutakoan, obren zuzendaritza teknikoak emandako ziurtagiriarekin batera egindako harrera-eskabidearen unetik kontaktzen hasita, jarduketaren behin betiko kontuen likidaziotik erator daitezkeen betebeharrak alde batera utzi gabe.

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

1.

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

4.

Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato.

La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

5.

Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación.

6.

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 de los apartados anteriores.

Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, 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.

Artículo 19. Los derechos de realojamiento y de retorno.

1.

En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:



a) Administrazio desjabetzaileak edo, hala badagokio, desjabetzearen onuradunak, desjabetzea egiten denean.

Horretarako, beste etxebizitza batzuk jarri beharko ditu haien eskura, hain zuzen, babes publikoaren araubide baten pean dauden etxebizitzetarako indarrean diren salmenta edo alokairu baldintzak beteko dituztenak eta haien beharretarako egokia den azalera izango dutenak, babes-legeriak ezarritako mugen barruan.

Ordezko etxebizitza ematea (desjabetutako etxebizitzaren araubide berdinean emango da) desjabetzearen balio justua ordaintzea beste dela joko da, non eta desjabetuak ez duen hautatzen balio justua dirutan jasotzea; kasu horretan, ez du eskubiderik izango ordezko bizitokia eman dakion.

b) Jarduketaren sustatzaileak, baterako kudeaketa-eremuen bitartez jarduten denean, desjabetzekoak ez diren prozeduren bidez.

Kasu horietan, sustatzaileak ordezko bizitokia bermatu beharko du, aplikatu beharreko legeriaren arabera.

2.

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

Itzultzeko eskubidea baliatzearen, finkaren jabeak beste etxebizitza bat eskaini beharko du; etxebizitza horren azalera ez du aurrekoaren ehuneko berrogeita hamar baino txikiagoa izan behar eta, gutxienez, laurogeita hamar metro koadro izan beharko ditu edo, bestela, ez du aurrekoa baino txikiagoa izan behar, azalera hori baino txikiagoa baldin bazen; aurrekoaren antzeko ezaugarriak izan beharko ditu eta eraitsi edo birgaitu den eraikinaren orube berean edo ingurunean kokatuta egon beharko du.

3.

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

a) la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe por expropiación.

A tales efectos, deberán poner a disposición de aquéllos, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.

b) el promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios.

En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.

2.

Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.

3.

El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.



4.

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

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

b) Entzunaldiaren edo jendaurrean jartzeko izapidean, interesdunek ordezko bizitokia izateko eskubidearen titular izateko bete beharreko lege- eskakizunak betetzen dituztela egiaztatu beharko dute eta, horretaz gain, eskubide horren errekonozimendua eska dezakete, edo eskubide hori baliatzeari uko egin diezaioke.

Erantzunik ez izateak ez du esan nahi Administrazioak ezin izango duenik prozedurarekin aurrera jarraitu.

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

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

5.

Ordezko bizitokia izateko eskubidea baliatzeko, jardunean sartutako etxebizitza bakoitzeko etxebizitza bat eskaini behar da, jardun-eremu berean edo, ezinezkoa baldin bada, ahalik eta gertuen.

Materialki ezinezkoa baldin bada beste etxebizitza bat eskaintzea, ordezko bizitokia izateko eskubidearen titularrek horren baliokide ekonomikoa jasotzeko eskubidea izango dute.

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

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

4.

Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:

a) La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste.

b) Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio.

La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.

c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.

d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.

5.

Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo.

Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde a las necesidades derivadas de la discapacidad.

El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida que resulte aplicable.



6.

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

II. TITULUA

Lurzoruen araubidearen oinarriak, prozedurazko arau erkideak eta arau zibilak

I. KAPITULUA

Lurzoruen araubidearen oinarriak

20. artikulua. Lurzorua erabiltzeko oinarrizko irizpideak.

1.

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

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

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

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

Hala ere, legeria horrek erreserba txikiagoa finkatu edo ahalbidetu ahal izango du, salbuespenez,

6.

El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.

TÍTULO II

Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles

CAPÍTULO I

Bases del régimen del suelo

Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.

1.

Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, 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, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o





udalerrri edo jarduketa jakin batzuetarako edo horretatik salbuetsi egin ditzake, baldin eta, urbanizazio berriko jarduketak direnean, antolamendu-tresnan bermatzen bada erreserba osoa haren aplikazio-eremuko lurraldean beteko dela eta erreserbaren kokapena gizarte-kohesioaren printzipioa gordez banatuko dela.

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

2.

Instalazio, eraikuntza eta eraikinek dauden ingurura egokitu beharko dute oinarrizkoan, eta, horretarako, paisaia ireki eta naturaleko lekuetan, landatarrak zein itsastarrak izan, edo ezaugarri historiko-artistikoak dituzten hiriguneko multzo tipiko edo tradizionalak eskaintzen dituzten ikuspegiak, eta ibilbide pintoreskoa duten errepede 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.

21. artikulua. Lurzoruaren oinarrizko egoerak.

1.

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

2.

Landa-lurzoru izaera du:

a) Kasu guztietan, lurralde- eta hirigintza-antolamenduak urbanizazio bidez eraldatzetik babesturiko lurzoruak. Lurzoru horretan sartu beharko dira, gutxienez: jabari publikoa, izadia zein kultura-ondarea babesteko edo zaintzeko legeriak eraldatze horretatik at utzitako lurrak; dituzten balioengatik —are ekologia, nekazaritza, abeltzaintza, basogintza eta paisaiari dagozkionengatik— lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren arabera babesturik geratu behar diren lurrak; bai eta arrisku natural edo teknologikoak dituzten lurrak ere, uholde edo bestelako ezbehar larrien arriskua dutenak barne, eta lurralde- edo hirigintza-antolamenduko legeriak aurreikusten dituen beste guztiak.

eximirlas 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 entre 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.

Artículo 21. 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 ecológicos, 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) Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnek lurzoru urbanizatu izatera pasatzea aurreikusita edo baimenduta duten lurzoruak, dagokion urbanizazio-jarduketa amaitu arte, eta ondorengo zenbakian aipatzen diren betekizunak betetzen ez dituen beste edozein lurzoruk.

3.

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

a) Dagokion antolamendu-tresnaren exekuzioan urbanizatuta egotea.

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

Lurzorua ingurabideekin edo hiri arteko komunikazio-bideekin mugakide izateak, berez, ez du esan nahi lurzoru urbanizatu denik.

c) Eraikinek okupatuta egotea lurralde- edo hirigintza-antolamenduko legerian mota horretarako zehaztutako espazio baliagarrien ehunekoan, dagokion plangintza-tresnak proposatutako antolamenduari jarraituz.

4.

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

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

1.

Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnak ingurumen-ebaluazioaren mende daude, zenbait

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 que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.

El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4.

También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

1.

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación



plan eta programak ingurumenean dituzten eraginak ebaluatzeko legerian eta artikulua honetan aurreikusitakoaren arabera, alde batera utzi gabe hura exekutatzeko beharrezkoak izan daitezkeen proiektuen ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa.

2.

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

3.

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

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

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

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

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

4.

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

5.

Hiri-ingurunearen gaineko jarduketak, horiek hirigintza-eraldaketakoak izan edo ez, antolatu eta exekutatzeko bideragarritasun ekonomikoa

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.

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 afección 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 transformación urbanística deberá 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.

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la



(errentagarritasunari dagokionez) bermatuko duen memoria egin behar da; kontserbatzeko lege-eginbeharraren mugak betetzen dituela eta jarduketak eragindako onuren eta kargen arteko oreka jardun-eremuan sartutako jabeentzat egokia dela ere bermatu behar da. Memoria horretan, gutxienez, honako elementu hauek aurkeztu behar dira:

a) Lehendik dauden hirigintza-parametroen eta, hala badagokio, proposatutakoen arteko konparazio-azterlana; eta eraikigarritasunarekin, eraikinen erabilera eta tipologiekin eta aldatu beharreko sare publikoekin loturiko oinarrizko hirigintza-zehaztapenak ere identifikatu behar dira.

Memoria horretan, zehazki, eraikigarritasuna edo dentsitatea handiagotzeko dagozkion aldaketak aztertuko dira, edo erabilera berriak txertatzeko dagozkionak, bai eta lurzorua, hegala eta lurpea berezita erabiltzeko aukera ere, oreka ekonomikoa, eragiketaren errentagarritasuna eta kontserbatzeko lege-betebeharraren mugak ez gainditzea lortzearen.

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

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

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

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

e) Administrazioak finantzatu behar dituen sare publikoaren finantzaketa eta mantentzea ziurtatzeko

elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el



behar izango den ahalmen publikoaren ebaluazioa, bai eta dagozkion ogasun publikoetan izango duen inpaktua ere.

6.

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

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

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

7.

Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ezarriko du urbanizazio-jarduketaren inpaktuak zein kasutan behartzen duen udalerria edo —eremu jakin hori gairatzen denean— hura integratuta dagoen maila handiagoko lurralde-eremua antolatzeko ahala bere osotasunean baliatzea, jarduketaren eremu zehatza gairatzen baitute horrek ingurumenean sortzen dituen efektu adierazgarriak.

II. KAPITULUA

Prozedurazko arau erkideak eta arau zibilak

23. artikulua. Onurak eta kargak banatzeko eragiketak.

1.

Onurak eta kargak banatzeko tresnak onesteko erabakiak jatorrizko finak ondoriozkoetan subrogatzea eragiten du, eta haien titulartasuna honako hauen artean banatzea: jabeak, jarduketaren sustatzailea —jarduketan sartzen diren partzelak esleituz ordaintzen zaionean— eta Administrazioa, zeinari baitagokio 18. artikulua 1. zenbakiko a) eta b) letretan aipatzen diren lurren jabari osoa, kargarik gabea.

mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

6.

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.

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.

7.

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 de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

CAPÍTULO II

Reglas procedimentales comunes y normas civiles

Artículo 23. 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 18.



Kasu horretan, onurak eta kargak jarduketak ukituriko jabeen artean banatzea egokitzen bada, ulertuko da delako lurzorua titularrak jartzen dituela hala sestraren azalera nola hartatik banantzen den lurpe edo hegalarena.

2.

Subrogazio errealaren kasuetan, hirigintza-antolamenduarekin bateragarriak ez diren eskubide errealak edo kargak badaude, onurak eta kargak banatzeko onespren-erabakiak haien azkentzea deklaratu du, eta jabe bakoitzaren gain joango den kalte-ordaina zehaztu du.

3.

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

Bateraezintasun hori hautematen duen erregistratzaileak hala jasoko du dagokion idazpenean.

Alderdi interesdunen artean adostasunik ezean, haietariko zeinahi ordena zibileko epaitegi eskudunera jo ahal izango du bateragarritasuna edo bateraezintasuna deklaratu 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 onespren-erabakiak jarritako finkaren gainean eraturiko eskubide errealen eta kargen azkentzea ekarriko du, eta finka jarri zuen jabearen gain joango da dagokion kalte-ordaina; kalte-ordain horren munta aipaturiko erabakian zehaztu da.

5.

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

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 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.

Onurak eta kargak banatzeko behin betiko onepesen-erabakia irmoa denean administrazio-bidean, Jabetza Erregistroan inskribatuko da 68. artikulua ezartzen duen eran.

7.

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

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

24. artikulua. Hiri-ingurunearen gaineko jarduketan berariazko arauak.

1.

Indarreko hirigintza-antolamendua aldatu beharra dakarten hiri-ingurunearen gaineko jarduketan kasuan, aplikatu beharreko legerian eskatzen diren prozedura-izapideak bete beharko dira aldaketa hori egiteko.

Dena den, legeri horretan aurreikusita egon daiteke antolamenduaren programa edo bestelako tresna batzuk aldaketarekin batera onartzea edo, aldaketa alde batera utzita, erregelamenduzko arauak onartzeko prozeduren bitartez, betiere hirigintza-antolamenduko planek izango lituzketen ondorio berdinak izanik.

Nolanahi ere, jasangarritasun ekonomikoari buruzko txostena edo memoria aurkeztu beharko dute; 22. artikulua 5. zenbakian arautzen da txosten edo memoria hori.

Indarreko hirigintza-antolamenduaren aldaketarik eskatzen ez duten jarduketan kasuan, jardun-eremu bateratu bat mugatu eta onartu beharko da eta eremu hori jarraitua edo etena izan daiteke; edo bestela, dagokion jarduketa isolatua

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 68.

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 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.

1.

Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación.

No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística.

En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22.

Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación



identifikatu beharko da, 8. artikuluan aipatutako subjektuek proposatuta edo udalak hautatuta.

2.

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

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

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

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

3.

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

4.

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

aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo 8, y a elección del Ayuntamiento.

2.

El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, garantizará, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público cuando éste sea preceptivo, conteniendo, además y como mínimo, los extremos siguientes:

a) Avance de la equidistribución que sea precisa, entendiéndose por tal la distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.

b) El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.

3.

La delimitación espacial del ámbito de actuación, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.

4.

Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.



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

Halaber, 2. zenbakian aipatutako administrazio-bideko erabaki irmo horrek, 42.3 artikuluan aurreikusitako ondorioez gain, udal-titulartasuneko espazio libreen edo jabari publikoko azaleren okupazioa ere legeztatzen du, eta behin betiko onespena kausa nahikoa da hegal-erabileraren lagapena ezartzeko, eraikuntza edo, hala badagokio, haren birkalifikazioa eta desafektazioa, mantentzen den denboran, ondoren dagokion jabe-erkidegoari edo jabe-erkidegoen taldeari besterenduta.

Beste administrazio batzuen jabari publikoko ondasunak okupatu behar izanez gero, udalek horien erabileraren lagapena edo eraginpetik ateratzea eska diezaiokete titularrari; prozesu hori dagokion ondasuna arautzen duen legerian aurreikusitakoaren arabera egingo da.

5.

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

a) Isolamendu termikoa edo fatxada aireztatuak instalatzea eraikinaren kanpoaldetik, edo jada teilapean dauden terrazak ixtea edo beirak jartzea.

b) Gailu bioklimatikoak instalatzea fatxadei edo estalkiei atxikita.

c) Energia-instalazio komunak eta eguzki-kolektoreak edo bestelako energia-iturri berriztagarriak jartzeko edo zentralizatzeko beharrezkoak diren instalazioak ezartzea eta obrak egitea, fatxadetan edo estalkietan, betiere eraikinaren energia primario berriztaezinaren urteko kontsumoa ehuneko 30, gutxienez, murrizten badute.

d) Zona komunetan edo etxebizitzetan obrak egitea, eraikin osoan ur-kontsumoa ehuneko 30, gutxienez, murrizten badute.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente.

Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

5.

Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.



6.

Aurreko zenbakietan adierazitako jardunak kultura-interesekotzat hartutako edo bestelako babes-araubideren baten eraginpeko higiezinetan egin behar direnean, konponbide berritzaileak bilatu behar dira energia-efizientzia hobetzeko eta irisgarritasuna bermatzeko beharrezkoak diren egokitzapenak egin ahal izateko, baina babesaren eraginpeko balioak nahitaez babestu behar dira.

Nolanahi ere, aplikatu beharreko babes-araubidea kudeatzeko organo eskudunak aldeko txostena edo, hala badagokio, baimena eman beharko du, bere araudiaren arabera.

25. artikulua. Publikotasuna eta eraginkortasuna hirigintzaren kudeaketa publikoan.

1.

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

2.

Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresna guztien behin betiko onespren-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 honako hauek adierazten dituen laburpen exekutiboa ekarri beharko du:

a) Proiektaturiko antolamenduak indarrean dagoena zein eremutan aldatzen duen zedarritzatzea, kokalekuaren plano bat emanez eta aldaketa horren norainokoa adieraziz.

b) Hala badagokio, zein eremutan uzten diren geldieran hirigintza-antolamendua edo hirigintza-planak exekutatzeko zein hirigintzan esku hartzeko prozedurak, eta geldiera horren iraupena.

6.

Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección.

En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

Artículo 25. 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:

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.

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 onspen-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 erabakitzen jo behar diren kasuetan, aplikagarri den legeriaren arabera.

6.

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

7.

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

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

1.

Zera da:

a) Finka: jabe bati edo batzuei indibiso gisa eta berei ez beste inori esleituriko lurzoru- edo eraikigintza-unitatea, sestran, hegalean edo lurpean egon daitekeena.

Hipoteka-legeriaren arabera Jabetza Erregistroan folioa ireki dezakeenean, erregistro-finkatzat jotzen da.

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

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 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios.

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.

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 berekin badakar erabilera eskusiborako eskubide hori.

Finkak banantzeko edo zatitzeko eskriturak baimentzean, notarioek, aplikagarri zaion legeriaren arabera zatiketa edo banantze hori egiteko beharrezkoa den administrazioaren adostasun, onspen edo baimenaren egiaztagiria 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.

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

4.

Finka edo finkak jabetza horizontalaren edo higiezin-konplexuaren araubidean eratzeak haien azalera osoa partzela bakartzat hartzea baimentzen du, betiere baldintza honekin: partzelaren perimetroaren barruan ez dadila geratu aplikagarri den lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren arabera jabari publikokoa izan behar duen azalerarik, erabilera publikokoa edo urbanizatzeko lanen euskarri izan behar duenik, edota 18. artikuluko 1. zenbakiko a) letran aipatzen den legezko eginbeharra betetzeko kontuan har daitekeenik.

Higiezin-konplexua finka baten edo batzuen gainean eratu ahal izango da, aurretiaz elkartu behar izan gabe, baldin eta elkarren artean mugakide badira edo finken arteko lurzoruak, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari jarraituz, jabari publikokoak, erabilera publikokoak edo

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.

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.

4.

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 tener 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 18.

El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición



urbanizatzeko lanen euskarri baldin badira, edo administrazio eskudunari bide, espazio libre, eta berdeguneetarako erreserbatutako lurzorua, bai eta jarduketan bertan sartzen diren edo, lortu ahal izateko, jarduketari atxiki zaizkion gainerako zuzkidura publikoetarako erreserbatutako lurzorua ere emateko egin beharra betetzeko baliagarri badira.

5.

Hirigintza-antolamenduko tresnek bata bestearen gainean dauden azalera —sestran eta lurpean edo hegalean— eraikingintza zein erabilera pribatura eta jabari publikora xedatzen dituztenean, hirigintzako higiezin-konplexua eratuko da, eta azalera batzuek zein besteak esleipen pribatiboko finka berezi izaera izango dute, aurrez desafektazioa eginik eta jabari publikoaren babeserako bidezko diren mugapen eta zortasunak gordez.

Finka horiek jada egindako eraikinez eratu ahal izango dira, edo eraiki gabeko lurzoruz, betiere finken eraketa fisikoa antolamendu-tresnan aurreikusitako partzela-sistemarekin bat baldin badator.

6.

Higiezin-konplexu pribatuaren eraketa eta aldaketa (hori Jabetza Horizontalari buruzko uztailaren 21eko 49/1960 Legearen 24. artikuluko jabetzako araubide berezi modura araututako motakoa bada) araubide horren eraketaren eraginpeko finka edo finkak kokatuta dagoen/dauden tokiko administrazio eskudunak baimendu beharko du; eta horien inskripzioa egiteko, ezinbesteko betekizuna izango da emandako administrazio-baimena edo horren notario-lekukotza aurkeztea, dagokion tituluarekin batera.

Baimen hori ez da beharrezkoa izango honako kasu hauetan:

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

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

Zenbaki honetan aurreikusitakoari dagokionez, higiezin-konplexua honako hau izango da: elementu pribatiboak eta elementu komunak dituen higiezin-jabetzaren baterako antolamendu-araubide oro, betiere elementu pribatibo horiek titulartasun eskusiboari atxikita daudela eta elementu komunak titular, aldiz, elementu

de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración 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.

5.

Cuando 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 se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán 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.

Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

6.

La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:

a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.

b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a



pribatiboen unean uneko titularrak izanik, izaera instrumentalarekin eta portzentajezko kuoten arabera.

27. artikulua. Finkak eskualdatzea eta hirigintzako eginbeharrak.

1.

Finkak eskualdatzeak ez du aldatzen titularraren egoera jabeak lege honen arabera dituen eginbeharrei dagokienez, ez eta aplikagarri den lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren legeriak ezarritakoei edo legeria hori exekutatzeko 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 inskribatutako betebeharrak ere, betiere betebeharrak horiek aldaketa juridiko erreala bat ekar badezakete.

2.

Lursailak besterentzean, honako hauek adierazi behar dira dagokion tituluan:

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

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

3.

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

4.

Finken edo partzelen jabetzari dagozkion eskritura publikoak baimentzerakoan, notarioek informazio telematikoa eskatu ahal izango diote administrazio publiko eskudunari, edota, halakorik ezean, haien hirigintza-izaera eta dagozkien eginbehar eta betebeharrak zehazten dituen zedula edo txosten idatzia.

Notarioek eskrituretarako hirigintza-informazioa eskatu eta lortu dutenean, eskritura horien kopia simplea bidaliko diote administrazio eskudunari,

quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

Artículo 27. 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 registral, 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 7.

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



behar den bezala jakitun egon dadin, paperean zein euskarri digitalean, haiek eman ondorengo hamar egunen barruan.

Kopia horrek ez du sortuko arantzelik.

5.

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

28. artikulua. Obra berriaren deklarazioa

1.

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

Amaituriko obra berriaren deklarazioaren eskrituren kasuan, obra proiektuaren deskripzioaren arabera amaitu dela egiaztatuz teknikari eskudun batek emandako ziurtagiriaz gainera, honako hauek bete direlako egiaztagiria galdatuko dute notarioek:

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

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

2.

Obra berriaren deklarazioaren eskrituren dagozkien inskripzioak egiteko, aurreko zenbakian

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 28. 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.

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, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y

b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.

2.

Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los



ezarritako betekizunak betetzea galdatuko dute jabetza-erregistratzaileek.

3.

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

4.

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

a) Jabetza Erregistroan, obra berriaren deklarazioaren eskriturak erregistratuko dira eta, horiekin batera, udalak edo teknikari eskudunak emandako ziurtagiriak, finka deskribatzen duen notario-akta eta finbaren katastro-ziurtapen deskriptibo eta grafikoa ere aurkeztu behar dira, obra noiz bukatu zen eta tituluarekin bat datorren deskribapena adierazita.

Horretarako, erregistratzaileak egiaztatu beharko du ez dagoela hirigintza-diziplinako espedienteak ireki izanagatik prebentziozko idatzoharrik eraikuntza, eraikin eta instalazioaren xede den finkari dagokionez, eta lurzorua ez dela jabari publikokoa edo ez dagoela erabilera publiko orokorreko zortasunen eraginpean.

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

c) Obra berria dagokion udalak emandako ziurtagiririk gabe inskribatzen denean, udalak, aurreko letran aipatzen den informazioa jasotakoan, haren hirigintza-egoera zehatza Jabetza Erregistroan (obra berriaren deklarazioaren inskripzioari bazterreko oharra gehituta) jasota uzteko beharrezkoa den ebazpena eman beharko du; ebazpen horretan,

Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

3.

En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.

4.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de



edukia adierazteaz gain, jabeari ezartzen zaizkion mugak esanbidez zehaztu behar dira.

Orri-bazterreko ohar hori egitea erabakitzen duen ebazpenik ez ematearen ondorioz espedientearen eraginpeko finkaren onustez ari den erosleak galera ekonomikorik izanez gero, administrazio eskuduna izango da erantzule.

Kasu horretan, administrazio horrek onustez ari den erosleari kalte-ordaina eman beharko dio, eragindako kalte eta galerengatik.

III. TITULUA

Eraikinen Ebaluazio Txostena

29. artikulua. Eraikinen Ebaluazio Txostena.

1.

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

2.

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

a) Eraikinen kontserbazio-egoeraren ebaluazioa.

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

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

Autonomia-erkidegoko edo tokiko araudiaren arabera, aurreko a) eta b) letretan adierazi diren alderdiak jada ebaluatzen dituen Ikuskapen Teknikoaren Txosten bat baldin badago, c) letran

la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente.

En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

TÍTULO III

El Informe de Evaluación de los Edificios

Artículo 29. El Informe de Evaluación de los Edificios.

1.

Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

2.

El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b)



aipatu den ziurtapenarekin osatu ahal izango da eta lege honetan araututako txostenaren ondorio berdinak izango ditu.

Era berean, araudi horretan eskatzen diren elementu guztiak baldin baditu, horrek eragindako ondorioak izango ditu, dela behatutako akatsak zuzentzeko eskakizunari dagokionez, dela zuzenketa horiek behartutako enordez eta behartutako enkontura egiteari dagokionez; gainera, dagozkion diziplina- eta zigor-neurriak ezar daitezke, aplikatu beharreko hirigintza-legeriari jarraikiz.

3.

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

4.

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

5.

Artikulu honen eta bigarren xedapen iragankorraren bitartez arautzen den Ebaluazio Txostena garaiz eta behar den moduan egiteko betebeharra ez bada betetzen, hirigintzako arau-haustetat hartuko da eta aplikatu beharreko hirigintza-araudian eraikinen ikuskapen teknikoaren txostena edo antzekoa esanbidez adierazitako epean egiteko betebeharra ez betetzeari ezartzen zaion izaera eta ondorioak izango ditu.

6.

Artikulu honetan arautzen den txostena egitera behartuta dauden higiezin jabeek txosten horren kopia bidali beharko dute autonomia-erkidegoak erabakitzen duen erakundera, informazio hori erregistro bateratu bakarrean txertatzeko.

Arau hori bera aplikatuko da dagozkion obrak egin izana egiaztatzen duen txostenari dagokionez, ebaluazio-txostenean ikuskapen teknikoari dagokion txostena txertatzen den kasuetan, betiere 2. zenbakiaren azken lerrokadan aurreikusitako baldintzetan eta ikuskapen teknikoaren txostenaren arabera higiezin behatutako akatsak zuzendu behar badira.

anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta ley.

Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

3.

El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

4.

El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

5.

El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo y la disposición transitoria segunda tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

6.

Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único.

La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble.



30. artikulua. Eraikinen Ebaluazio Txostena sinatzeko gaikuntza.

1.

Eraikinen Ebaluazio Txostena aginpidea duen teknikari eskudunak edo, hala badagokio, autonomia-erkidegoetan egon litezkeen ikuskapen-erakunde erregistratuek egin dezakete, betiere horrelako teknikaririk baldin badute.

Horretarako, aginpidea duen teknikari eskuduntzat hartuko da, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legean xedatutakoari jarraikiz, proiektuak idazteko edo obrak zuzentzeko eta eraikingintza-obren exekuzioa zuzentzeko gaitzen duen titulu akademiko eta profesionalen bat duen pertsona, edo azken xedapenetatik lehenean xedatutakoaren arabera txostena egiteko beharrezko den kualifikazioa egiaztatu duena.

Teknikari horiek, beharrezkoa iritiz gero, desgaitasuna duten pertsonen elkarteen eta erakundeen iritzi aditua bil dezakete irisgarritasun unibertsalarekin loturiko alderdiei dagokienez. Erakunde edo elkarte horiek izen ona izan beharko dute dagokien lurralde-eremuan eta gizarte-helburuen artean irisgarritasun unibertsala sustatzea izan beharko dute.

2.

Herri administrazioen araubide juridikoaren eta administrazio prozedura erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 2. artikuluan zerrendatutako administrazio publikoen eraikinak direnean, dagozkien zerbitzu teknikoek egin ahal izango dituzte Ebaluazio Txostenak, baldin eta aurreko zenbakian aipatzen diren eginkizun horiek euren gain hartzea ahalbidetzen dieten lanbide-gaitasuna badute.

3.

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

Artículo 30. Capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios.

1.

El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las comunidades autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos.

A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final primera.

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

2.

Quando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3.

Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 29.2 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba.



IV. TITULUA

Administrazioarteko lankidetzeta eta elkarlana

31. artikulua. Administrazioarteko lankidetzeta.

1.

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

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

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

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

2.

Administrazio Publikoek jarduera ekonomikoa, ingurumen-jasangarritasuna eta gizarte- nahiz lurralde-kohesioa sustatuko dituzte, modu bateratuan.

Horretarako, dagozkien funtsak esleitzeko administrazioarteko hitzarmenak sinatu ahal izango dituzte.

32. artikulua. Lankidetzaren antolaketa.

1.

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

TÍTULO IV

Cooperación y Colaboración Interadministrativas

Artículo 31. Cooperación interadministrativa.

1.

Podrán beneficiarse de la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente y teniendo prioridad en las ayudas estatales vigentes, las actuaciones con cobertura en los correspondientes planes estatales que tengan por objeto:

a) La conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas tal y como se definen en esta ley y se conciben en los correspondientes Planes estatales.

b) La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley y, en especial, de aquellos que tengan por finalidad actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos y vulnerables o que padezcan problemas de naturaleza análoga que combinen variables económicas, ambientales y sociales.

c) Aquellas otras actuaciones que, con independencia de lo dispuesto en la letra anterior, tengan como objeto actuar en ámbitos de gestión aislada o conjunta, con la finalidad de eliminar la infravivienda, garantizar la accesibilidad universal o mejorar la eficiencia energética de los edificios.

2.

Las Administraciones Públicas fomentarán de manera conjunta la actividad económica, la sostenibilidad ambiental y la cohesión social y territorial.

A tales efectos, podrán suscribir los convenios interadministrativos de asignación de fondos que correspondan.

Artículo 32. Organización de la cooperación.

1.

Las Administraciones Públicas que cooperen en la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley podrán acordar mediante convenio, en el que podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, así como, en su caso, las asociaciones administrativas de unas y otras y los restantes sujetos mencionados en el artículo 9.4, los siguientes aspectos:



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

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

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

2.

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

33. artikulua. Jarduketak finantzatzeko hitzarmenak.

1.

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

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

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

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

a) La organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria.

b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución cuando no la asuma directamente una de las Administraciones actuantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto.

c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas e incentivos públicos, de la ordenación y la ejecución de la actuación de que se trate, los cuales podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de la actuación y cualesquiera de los sujetos mencionados en el artículo 9.

2.

Todos los convenios a que se refiere el apartado anterior tendrán carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de cualesquiera cuestiones relacionadas con ellos.

Artículo 33. Convenios para la financiación de las actuaciones.

1.

Las Administraciones Públicas actuantes, los agentes responsables de la gestión y ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, así como los demás sujetos mencionados en el artículo 9.4, podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:

a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.

b) Contrato de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.

c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas.



d) Higiezin osoaren edo haren zatien baterako ustiapenerako hitzarmena.

2.

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

V. TITULUA

Balioespenak

34. artikulua. Balioespen-araubidearen eremua.

1.

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

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

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

d) Administrazio Publikoaren ondare-erantzukizuna zehaztea.

2.

Balioespenak honako data hauei dagozkie:

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

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

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

d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o de partes del mismo.

2.

En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado anterior sólo alcanzarán a los locales comerciales y a las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, tal y como establece su legislación específica.

TÍTULO V

Valoraciones

Artículo 34. 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.

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 forzosa, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.



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

35. artikulua. Higiezinak balioesteko irizpide orokorrak.

1.

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

2.

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

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

3.

Landa-lurzoruko eraikuntza, eraikin eta instalazio, eta ereindako eta landatutako sailak, lurrez aparte tasatuko dira, betiere balioesteko unean legearen arabekoak badira, lurzoruaren balioespenean kontuan izandako erabilera edo errendimenduarekin bateragarriak badira eta hobekuntza finkoak izateagatik kontuan hartu ez badira.

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

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

Eraikin zein eraikuntzen balioespenak kontuan izango du haien antzintasuna eta kontserbazio-egoera.

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 35. 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 37.

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 requiriesen, 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.



Antolamenduz kanpoko egoeran geratu badira, beren balio-bizitzatik igarotako denboraren proportzioan gutxituko zaie balioa.

4.

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

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

36. artikulua. Landa-lurzoruan eginiko balioespena.

1.

Baldin eta lurzoria landakoa bada lege honen ondorioetarako eta zazpigarren xedapen gehigarrian xedatutakoarekin bat etorritik:

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

Errenta potentziala kalkulatzeko, aplikagarri den legeriaren arabera eta ekoizpenerako bitarteko tekniko normalak erabiliz lursailek izan dezaketen erabilera, gozamen edo ustiapenaren errendimendua hartuko da kontuan.

Errenta horretan diru-sarreratzat joko dira, hala badagokio, kalkulua egiterakoan kontuan hartutako laboreei eta aprobetxamenduei modu iraunkorrez ematen zaizkien diru-laguntzak, eta ustiapenerako beharrezko diren kostuak deskontatuko dira.

Hala ateratako landa-lurzorua balioa gorantz zuzendu ahal izango da, 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,

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 36. Valoración en el suelo rural.

1.

Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

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 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



eta hori guztia erregelamenduetan ezartzen diren baldintzen arabera egingo da.

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

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

2.

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

37. artikulua. Lurzoru urbanizatuan eginiko balioespena.

1.

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

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

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

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

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

de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

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 37. 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.

Eraikitako lurzorua edo eraikitzen ari dena denean, tasazioaren balioa honako hauetan handiena izango da:

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

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

3.

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

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

1.

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

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

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

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

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) 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 38. 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 concurren 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



beharreko kalte-ordaina kalkulatzeko, lege honetako 18. artikuluko lehen zenbakiko b) letran aurreikusitakoaren arabera lurralde eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak erkidegoak gainbalioetan parte hartzeko zehazten duen ehuneko bera aplikatuko zaio:

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

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

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

1.

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

a) Lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren legeriaren arabera urbanizazio- zein eraikintza-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 exekutatzeke beharrezko ziren finantzaketa, kudeaketa eta sustapenarenak.

c) Ordaindutako kalte-ordainak.

2.

Urbanizazio-jarduketak, hasi eta gero, aurreko zenbakian aurreikusitako eran balioetsiko dira, edota iritsitako exekuzio-mailaren proportzioan — handiena zein den—, betiere legitimatzen duten tresnen arabera egiten bada exekuzio hori eta haietan ezarritako epeak bete badira.

Horretarako, exekutatze-mailari 0 eta 1 arteko balio bat emango zaio, eta balio hori honako hauekin biderkatuko da:

a) Lurzoruak jatorrizko izaeran zuen balioaren eta jarduketa amaituta balego legokiokeen balioaren arteko aldea, balioespena eragiten duen xedapen,

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 18 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.

Artículo 39. 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



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.

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

40. artikulua. Lurzoruaren balioespina onurak eta kargak ekitatez banatzeko araubidean.

1.

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

2.

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

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.

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 40. 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 2 del artículo 13, 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.



41. artikulua. Balioespen-araubidea.

Lege honetan xedatu gabeko guztian, balioespena honela egiten da:

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

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

VI. TITULUA

Nahitaezko desjabetzea eta ondare-erantzukizuna

42. artikulua. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren ondoriozko desjabetzearen araubidea.

1.

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

2.

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

Deklarazio hori urbanizazio-jarduketara zerbitzuzare orokorrekin konektatzeko behar diren lursailak zabalduko da, lursailok beharrezkoak direnean.

3.

Eremu baten espazioa mugatzen bada hiri-ingurunearen gainean jarduketak egiteko, horiek batera edo modu isolatuan izan, mugaketa hori administrazio-bidean irmoa denean, onura publikoko deklarazioa egin beharko da edo, hala badagokio, gizarte-intereseko deklarazioa, jarduketak exekutatzekeo beharrezkoak diren eskubide eta ondasunen nahitaezko desjabetze-, salmenta- eta ordezen-araubideak aplikatzearen ondorioetarako; halaber, administrazio jardulearen aldeko lehentasunez erosteko eskubidea eta

Artículo 41. 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 VI

Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial

Artículo 42. 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 dicha 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.

La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de



atzera eskuratzeko eskubidea deklaratu da, baita legeria aplikagarrian esanbidez xedatutakoaren ondoriozkoak ere.

4.

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

Desjabetzearen objektu den azaleraren barruan dauden landa-bideak udal-jabetzakoak joko dira, kontrakoa frogatu ezean.

Desagertzen diren hiri-bideak, berriz, organismo desjabetzaileari erabat eskualdatuzat joko dira eta hirigintza-antolamendutik sortzen diren berrietan subrogatuzat.

5.

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

43. artikulua. Balio justua.

1.

Desjabeturiko ondasun eta eskubideen balio justua lege honetako balioespen-irizpideen arabera finkatuko da, banakako espediente bidez edo tasazio bateratuaren prozeduraren bidez.

Desjabetuarekin adostasunik bada, gauzatan ordaindu ahal izango da.

2.

Aurreko zenbakian ezarritakoa gorabehera, hiri-ingurunearen gaineko jarduketan kudeaketan desjabetzea aplikatzen denean, ez da beharrezkoa izango jabearen adostasuna lortzea desjabetzearen balio justua gauzatan ordaintzeko, betiere hori kudeaketa-eremuaren beraren barruan eta dagozkion lanak amaitzeko ezarritako denbora-epearen barruan eginez gero.

Era berean, desjabetzearen askapena ez da salbuespentzat hartuko eta administrazio jarduleak bere kabuz erabaki ahal izango du, dagozkion betebeharrak betetzeari dagokionez

aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.

4.

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.

5.

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 43. 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.

No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes.

Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, en relación con el



askatutako jabeak behar adina berme aurkezten dituenean.

3.

Desjabetze-espeditetako jarduketak Nahitaezko Desjabetzearen Legearen arabera idatzitako zedarriztatze-proiektuan interesdun gisa agertzen direnekin 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 berregitea, baina interesdunek dagokion eran kalte-ordaina jasotzeko eskubidea mantenduko dute.

4.

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

Kargarik izanez gero, karga horien titularrek agertu beharko dute.

5.

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

44. artikulua. Okupatzea eta Jabetza Erregistroan inskribatzea.

1.

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

Aurreko lerrokadan xedatutakoari dagokionez, katastroko erreferentziaren eta irudikapen

cumplimiento de las obligaciones que le correspondan.

3.

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

4.

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.

5.

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 44. 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



grafikoaren 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 oharraren ondoren, desjabeturiko zatia zein den adierazten duen beste ohar bat idatziko da jarduketak finka osoa ukitzen ez duen kasuan.

2.

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

3.

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

45. artikulua. Kargarik gabe eskuratzea.

1.

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

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

2.

Baldin eta, espeditentea amaitu ondoren, behin okupazio-akta egin eta finkak edo eskubideak Administrazioaren alde inskribatutakoan, espeditentean kontuan izan ez diren hirugarren batzuk agertzen badira, hirugarren horiek dagozkien akzio pertsonal guztiak mantenduko dituzte, eta balio justua edo desjabetzeagatiko kalte-ordainak jasotzeko eta haien zenbatekoa eztabaidatzeko baliatu ahal izango.

3.

Baldin eta, behin espeditentea guztiz amaitu eta gero, kontuan izan ez diren aurretiaz inskribaturiko

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.

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 45. 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 interdicial 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



finkak edo eskubideak agertzen badira, administrazio desjabetzaileak, ofizioz edo alderdi interesdunaren zein erregistroztailearen beraren eskariz, dagokion ezeztapena egin dezala eskatuko dio erregistroztaileari.

Administrazio desjabetzaileak finka edo eskubide horien titularrak konpentsatu beharko ditu; administrazio horrek espediente osagarri bat egingo du dagozkion balioespen-orriekin, eta gainerako finkentzat jarraitu den prozeduraren arabera izapidetuko da, hargatik eragotzi gabe titular horiek dagokien beste zeinahi akzio mota baliatu ahal izatea.

4.

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

46. artikulua. Desjabetzea kudeatzeko modalitateak.

1.

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

2.

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

3.

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

47. artikulua. Lehengoratzeko eta birtasatze-kasuak.

1.

Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresna aldatu edo berrikusi dela eta lurzorua 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.

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 46. 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.

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

c) Desjabetzea urbanizazio-jarduketa bat exekutatzeko egin izana.

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

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

2.

Lurzorua urbanizazio-jarduketa bat exekutatzeko desjabetu den kasuetan:

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

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

Balio berria erabilera eta eraikigarritasun berriei balioespen irizpide berberak aplikatuta zehaztuko da.

Desjabetuari edo haren kausadunei dagokie balio horren eta balio justua eguneratzearen emaitzaren arteko aldea.

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

3.

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

48. artikulua. Kalte-ordainak jasotzeko kasuak.

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

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 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 suelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 26, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fue expropiado o concurra alguna de las restantes circunstancias previstas en el apartado primero.

Artículo 48. 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) Urbanizazioa exekutzeko baldintzak edo jabeek hartan parte hartzeko baldintzak aldatzea, lurralde- edo hirigintza-antolamendua edo jarduera horren esleipenaren egintza edo negozioa aldatu delako, betiere aldaketa urbanizazioa exekutzeko 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 gainditzen dituzten lotura eta mugapen bereziak, edo ekitatezko banaketa aplikatu ezin zaion eraikigarritasun- zein erabilera-murriztapen bat berekin dutenak.

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

d) Obra eta jarduerak gaitzen dituzten administrazio-tituluak balio gabetzea, bai eta haiek ematea justifikaziorik gabe luzatzea eta bidegabeki ukatzea ere.

Inoiz ez da kalte-ordainik izango kaltetunari egotz dakiokeen dolo, erru edo axolagabekeriarik bada.

e) Lurralde-eta hirigintza-antolamenduarik zuzkidura publikoetara xedatzen dituen lursailak okupatzea, okupatzen direnetik hasi eta jabeari balio bereko beste batzuk esleitzen dizkion tresna behin betiko onesten den arteko denbora-tartean.

Kalte-ordainerako eskubidea Nahitaezko Desjabetzearen Legearen 112. artikuluan ezarritako eran zehaztuko da.

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

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.

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 aquella de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.



VII. TITULUA

Jabetzaren funtzio soziala eta lurzorua- ren kudeaketa

I. KAPITULUA

Nahitaezko salmenta eta ordezp- ena

49. artikulua. Nahitaezko salmenta eta ordezpena: bidezketasuna eta helm- ena.

1.

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

2.

Nahitaezko ordezpenaren xedea dagokion eginb-
eharra bermatzea da, eginb-
eharra gauzatzea ezarri-
z; jabetza horizontalaren araubidearen arabera egin daiteke hori, lurzorua-
ren oraingo jabearekin, eraikinak eraikitze-
ko edo kontserbatze-
ko eginbeharrak betetzen ez badira.

3.

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

50. artikulua. Nahitaezko salmentaren edo ordezpenaren araubidea.

1.

Nahitaezko salmenta edo ordezpena ofizioz edo interesdunaren eskariz hasiko da, eta publikotasun- eta konkurrentzia-irizpideen arabera-
ko prozeduraren bitartez esleitu-
ko.

2.

Ez-betetzea deklaratu-
en duen ebazpena eman eta dagokion araubidea aplikatzea erabaki ondoren, administrazio jarduleak dagokion egintza-
ren edo egintzen ziurtagiria bidaliko du Jabetza Erregistrora, azken jabari-
inskripzioaren bazterreko ohar batean idatziz jaso dadin.

TÍTULO VII

Función social de la propiedad y gestión del suelo

CAPÍTULO I

Venta y sustitución forzosas

Artículo 49. Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.

1.

El incumplimiento de los deberes establecidos en esta ley habilitará a la Administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso, previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

2.

La sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente, mediante la imposición de su ejercicio, que podrá realizarse en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo, en caso de incumplimiento de los deberes de edificación o de conservación de edificios.

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.

Artículo 50. 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 y acordada la aplicación del régimen correspondiente, 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.



Exekuzio subsidiarioaren egoera, jabetzaren funtzio soziala ez betetzeagatiko desjabetzea, edo nahitaezko salmenta nahiz ordezenaren araubidea edo higiezina eraginpean hartzen duten bestelako egoerak ematen diren erregistro-ziurtagirietan jasoko dira.

3.

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

II. KAPITULUA

Lurzoru ondare publikoak

51. artikulua. Nozioa eta helburua.

1.

Lurren merkatua arautzeko, ekimen publikoko jarduketetarako lurzoru-erreserbak lortzeko eta lurralde- eta hirigintza-antolamendua exekutatzea errazteko helburuz, 18. 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 lurrak besterentzearen bidez edo 18. artikuluko 1. zenbakiko b) letran aipatzen den diruzko ordezenaren bidez lortutako diru-sarrerak hura kontserbatu, administratu eta handiagotzeko erabiliko dira —betiere kapital-gastuak bakarrik finantzatzen badira eta aplikagarri zaien legeria hausten ez bada—, edota beren xedeari dagozkion erabileretarako.

52. 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, 18.2 a) artikuluan xedatutakoa salbu.

La situación de ejecución subsidiaria, de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, o cualesquiera otras a las que quede sujeto el inmueble correspondiente, se consignará en las certificaciones registrales que se expidan.

3.

Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosa, una vez resuelto el mismo, la Administración actuante expedirá certificación de dicha adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad, en el que se harán constar las condiciones y los plazos de cumplimiento del deber a que quede obligado el adquirente, en calidad de resolutorias de la adquisición.

CAPÍTULO II

Patrimonios públicos de suelo

Artículo 51. 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 18, 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 18, 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.

Artículo 52. 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, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a).



Gizarte-intereseko beste erabilera batzuetarako ere erabili ahal izango dira, hirigintza-antolamenduko tresnek xedatutakoarekin bat etorriz, baina gaiari buruzko legeriak hala aurreikusten duenean soilik eta onar daitezkeen helburuak zehaztuz; helburuok hirigintza-helburuak izango dira, edo gune naturalak nahiz kultura-ondareko ondasun higiezinak babestekoak edo hobetzekoak; edo sozio-ekonomikoak, hiria berroneratzeko eragiketen izaera integratuak eragiten dituen premiak betetzeko.

2.

Lege honen 18. artikuluko 1. zenbakiko b) letran aipatzen den eginbeharraren arabera administrazio batek eskuratutako lurak, baldin eta salmantan, alokairuan edo etxebizitza iristeko beste edozein modutan gehieneko prezioa tasatzea ahalbidetzen duen babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitzeko badira, ezin esleituko dira, ez eskualdatze horretan ez hurrengoetan, lurzoruak etxebizitza mota horren gainean duen gehieneko eragin-balioa baino prezio handiagoan, legeria arautzailearen arabera.

Administrazio-espeditetan eta besterentze-egintza edo -kontratuan mugapen hori jasoko da.

3.

Lurzoru-ondare publiko bat osatzen duten finken mugapenak, betebeharrak, epeak zein xedebaldintzak, finka horiek besterentzean jasotzen badira, Jabetza Erregistroan inskriba daitezke, hargatik eragotzi gabe Hipoteka Legearen 27. artikuluan xedatutakoa eta hura ez betetzeak besterentzea desagitea 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 desagitearen kausa gisa eratu direnean, desagite 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 errekurtsu arruntik jarri, ez administratiborik ez judizialik.

Hargatik eragotzi gabe kontratua desegin ahal izatea, administrazio besterentzaileak eskatu ahal

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, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

2.

Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, 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



izango du egin dadila desegite-asmoaren prebentziozko idatzoharra hirigintza-diziplinako prozedura hasteak dakartzan prebentziozko idatzoharrentzat hipoteka-legeriak aurreikusia duen eran.

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

5.

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

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

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

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

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

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

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

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

III. KAPITULUA

Azalera-eskubidea

53. artikulua. Edukia, eraketa eta araubidea.

1.

Azalera-eskubide errealak azalera-eskubidedunari esleitzen dio inoren finkaren sestran eta hegalean eta lurpean eraikuntzak edo eraikinak egiteko

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.

5.

Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:

a) Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.

b) Tener el Registro del patrimonio municipal del suelo correctamente actualizado.

c) Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio municipal del suelo.

d) Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.

e) Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.

El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas.

Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior.

CAPÍTULO III

Derecho de superficie

Artículo 53. 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



ahalmena, egindako eraikuntza edo eraikinen aldi bateko jabetza mantenduz.

Era daiteke eskubide hori, halaber, lehendik eginda dauden eraikuntza nahiz eraikinen gainean edo etxebizitzan, lokalak edo eraikuntza nahiz eraikinen elementu pribatiboen gainean ere, azalera-eskubidedunari esleitzen zaiolarik horien aldi baterako jabetza, bere horretan utzirik lurzoruaen 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 behar da nahitaez, eta ez da laurogeita hemeretzi urtekoa baino luzeagoa izango.

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

3.

Azalera-eskubidea kostu bidez edo doan era daiteke.

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

4.

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

54. artikulua. Eskualdaketa, karga eta azkentzea.

1.

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

2.

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

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 54. 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



azalera-eskubidearen epe barruan, lurzoruaren jabearen baimenaren beharrik gabe.

3.

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

4.

Lurzoruaren jabeak azalera-eskubidedunaren eskubidetik berezita eta haren baimenaren beharrik gabe eskualdatu eta zamatuta ahal izango du bere eskubidea.

Lurpea lurzoruaren jabearena izango da eta lurzoruarekin batera eskualdatu eta zamatuko da, salbu eta azalera-eskubidean sartu bada.

5.

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

Azalera-eskubidea iraupen-epea igarotzeagatik azkentzen denean, lurzoruaren jabea eraikitakoaren jabe bihurtzen da, inolako kalte-ordainik eman beharrik gabe, zeinahi ere dela eskubidea eratu zuen titulua.

Hala ere, arau batzuk itundu ahal izango dira azalera-eskubidearen araubidea likidatzeari buruz.

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

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

de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

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.



VIII. TITULUA Araubide juridikoa

I. KAPITULUA

Legez kanpoko jarduketak eta Fiskaltzarekin egitekoak

55. artikulua. Erabat deusezak diren egintzak.

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

Obrak egiten ari diren bitartean, administrazio-egintza legitimatzailearen efektuak geldieran utziko dira, eta dagozkion gainerako neurriak hartuko.

Obrak amaiturik badaude, haiek ofizioz berrikusteari ekingo zaio, administrazio-prozedura erkideko legerian aurreikusitako izapideen bidez.

56. artikulua. Delitu diren arau-haustekak.

Hirigintzaren edo lurralde-antolamenduaren kontrako arau-hausteengatik instruitzen diren administrazio-espedienteen kasuan, haiek irekitzea eragin zuen egintza bera delitu delako zantzuak azaltzen direnean, zehapena ezartzeko eskumena duen organoak Fiskaltzari jakinaraziko dio hori, arau-hausleek izan 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

57. artikulua. Eskariak.

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

58. artikulua. Subrogazio-kasuan demandaturiko administrazioa.

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

TÍTULO VIII Régimen jurídico CAPÍTULO I

Actuaciones ilegales y con el Ministerio Fiscal

Artículo 55. Actos nulos de pleno derecho.

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 56. Infracciones constitutivas de delito.

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 del propio hecho que motivó su incoación, 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 57. Peticiones.

Las entidades locales y organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan.

Artículo 58. 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.



59. artikulua. Nahitaezko betearazpena eta premiamendu-bidea.

1.

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

2.

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

3.

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

60. artikulua. Ofizioz berrikustea.

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

III. KAPITULUA

Akzioak eta errekursoak

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

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

62. artikulua. Akzio publikoa.

1.

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

2.

Akzio hori, legez kontraktatzat jotzen diren obrak egiteak eragina bada, obra horiek egiten diren bitartean baliatu ahal izango da, hirigintza-

Artículo 59. 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 60. 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.

CAPÍTULO III

Acciones y recursos

Artículo 61. 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 62. 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





legeriako babes-neurriak hartzeko ezarritako epeak igaro arte.

63. artikulua. Auzitegi arrunten aurreko akzioa.

Eskubide errealeen 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 bideratuak diren erabilera gogaikarri, osasungaitz edo arriskutsuei buruzko xedapenak.

64. artikulua. Administrazioarekiko auzi-errekurtsoa.

1.

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

2.

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

IV. KAPITULUA

Jabetza Erregistroa

65. artikulua. Egintza inskribagarriak.

1.

Jabetza Erregistroan inskribagarriak izango dira:

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

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

c) Hirigintza-diziplinari edo hirigintza-legezotasuna berrezartzeari buruzko

para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 63. 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 64. 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 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 65. Actos inscribibles.

1.

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

a) 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 y de las edificaciones.

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

c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad



espedientearen edo ezarritako zehapenak ez ezik, urratutako hirigintza-ordena berrezartzeko ebazpenak ere betetzea bermatzeko administrazio-premiamendua objektu duten espedienteen irekiera.

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

e) Hirigintza-aprobetxamendua eskualdatzeko eta zamatzeko egintzak.

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

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

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

2.

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

Prebentziozko idatzohar hori egitea erabakitzen duen ebazpenik ez ematearen ondorioz espedientearen eraginpeko finKaren onustez ari den erosleak galera ekonomikorik izanez gero, administrazio eskuduna izango da erantzule.

Kasu horretan, administrazio horrek onustez ari den erosleari kalte-ordaina eman beharko dio, eragindako kalte eta galerengatik.

3.

Finken partzelazioa edo birpartzelazioa, eraikin berrien deklarazioa edo jabetza horizontaleko araubideen eraketa inskribatu ostean edo, hala badagokio, higiezin multzoak inskribatu ondoren,

urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el premio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.

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

e) Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

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

g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

h) 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.

2.

En todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 67.2.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente.

En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

3.

Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos



jabetza-erregistratzaileak autonomia-erkidego eskudunari jakinaraziko dio dagozkion inskripzioak egin izana, erregistroko datu eta guzti.

Komunikazio hori jasota geratuko da inskripzioen bazterrean ohar bat idatzita eta, horrekin batera, egindako eragiketen eta inskribatutako tituluari atxiki edo erantsi zaion administrazio-baimenaren egiaztatiriak ere aurkeztu behar dira.

66. artikulua. Administrazio-ziurtagiria.

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

67. artikulua. Idazpen motak.

1.

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

2.

Prebentziozko idatzohar bidez jasoko dira 65. artikulua 1. zenbakiko c) eta f) letretako eta 2. zenbakiko egintzak; espedientearen xede den finKaren gainean egingo da oharra.

Idatzohar horiek lau urtera iraungiko dira, eta epe hori hirigintza-organo jardulearen eskariz edo jurisdikzio-organoaren ebazpenez luzatu ahal izango da, hurrenez hurren.

3.

Orri-bazterreko ohar bidez jasoko dira 65. artikulua adierazten dituen gainerako egintza eta erabakiak.

Espresuki besterik ezarri ezean, orri bazterreko oharrek indarraldi mugagabea izango dute, baina haiek sortu dituen tituluak adierazten duen uneko hirigintza-izaera ezagutaraztea beste efekturik ez dute eragingo.

inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la comunidad autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro.

A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito.

Artículo 66. 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 67. Clases de asientos.

1.

Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren las letras a), b), g) y h) del apartado 1 del artículo 65, 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 las letras c) y f) del apartado 1 y el apartado 2 del artículo 65, que se practicará sobre la finca en la que recaiga el correspondiente expediente.

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 65.

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.



68. artikulua. Onurak eta kargak banatzeko espedienteak.

1.

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

2.

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

3.

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

4.

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

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

b) Tituluak oharra eragin zuen ziurtagiriaren edukiaren arabera esleitzen badio jatorrizko finken erregistro-titularrari ondoriozko finka, inskripzioa titular horren alde egingo da eta, aldi berean, oharraren dataren ondoren egindako jatorrizko finken 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 haien 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

Artículo 68. 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 totalidad 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



zuzenketarekin batera; zuzenketan, proiektuaren ondoriozko finka edo finken inguruabarrak eta deskripzioa jasoko dira, eta erregistro-titularrak eta b) letraren arabera ezeztaturiko eskubideen titularrek zuzenketa hori egiteko emandako adostasuna.

Aipaturiko zuzenketa egiten ez den bitartean, ezin egingo da inolako idazpenik c) letran adierazitako orri bazterreko oharren objektu diren finkei buruz.

5.

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

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

1.

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

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

29. eta 30. artikuluetan araututa dauden Eraikinen Ebaluazio Txostenak baliagarri izango dira errolda horiek elikatzeko, birgaitzeko beharrei dagokienez.

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

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 y demás información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.

1.

Con el fin de promover la transparencia y para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones que le competen, 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 materia, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo, urbanismo y edificación, comprensivo, al menos, de los siguientes instrumentos:

a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación.

Los Informes de Evaluación de los Edificios regulados en los artículos 29 y 30 servirán para nutrir dichos censos, en relación con las necesidades de rehabilitación.

b) Mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de regeneración y renovación urbanas, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria.



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

2.

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

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

1.

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

2.

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

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

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

Nolanahi ere den, Estatuaren Administrazio Orokorrari dagokio hiri horien Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onestea eta berrikustea, bai eta zehaztapen orokorrei, lurraldearen egitura orokor eta organikoaren funtsezko elementuei edo azken xedapenetatik bigarrenaren zazpigarren zenbakian aipatzen diren zehaztapenei eragiten dieten aldaketak ere.

c) Un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, a través del cual los ciudadanos tendrán derecho a obtener por medios electrónicos toda la información urbanística proveniente de las distintas Administraciones, respecto a la ordenación del territorio llevada a cabo por las mismas.

2.

Se procurará, asimismo, la compatibilidad y coordinación del sistema público de información referido en el apartado anterior 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 en el marco de lo establecido por las respectivas leyes orgánicas por las que se aprueban sus estatutos de autonomía, esta ley y las demás normas 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 séptimo de la disposición final segunda.



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

Laugarren xedapen gehigarria. Estatuaren ondareko lurzoruen kudeaketa.

1.

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

2.

190 bis artikulua berri bat gehitzen zaio 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 horretarako xedaturiko lurra urbanizazio-jarduketan barruan sartzen dituztenean edo haiei atxikitzen, Estatuaren Administrazio Orokorra edo lur horiek desjabetze bidez edo ordainbidezko beste era batez eskuratu eta haien titular diren organismo publikoek parte hartuko dute lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak ezartzen dituen baldintzetan onurak eta kargak ekitatez banatzen.»

3.

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

«5.

Oinarrizko legeriaren izaera dute, Konstituzioaren 149.1.18. artikuluan ezarritakoaren arabera, lege

La aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en el Plan General, y de sus modificaciones, 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.

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 52 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



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, abenduaren 30eko Neurri Fiskal, Administratibo eta Gizarte Arlokoei buruzko 50/1998 Legearen 71. artikuluko 2. zenbakiari, honela idatzirik:

«e) Laguntzea, bere esku jarritako ondasun higiezinak kudeatuz, indarrean dauden politika publikoak garatzen eta 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 etxebizitzarako irispenerako beste edozein modutan gehieneko prezioa tasatzea ahalbidetzen duen babes-araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitzea bultzatzea.

Hitzarmen horiek Kontseilu Zuzendariak baimendu beharko ditu.»

5.

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

«7.a. Bere esku jarritako ondasun higiezinak kudeatuz, indarrean dauden politika publikoak — bereziki, etxebizitza-politika— garatzen eta exekutatzen laguntzea, administrazio eskudunekin lankidetzan.

Horretarako, itunak, protokoloak edo hitzarmenak sinatu ahal izango ditu administrazio horiekin,

149.1.18.^a 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:

«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.^a 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.^a 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



haien helburua izango delarik salmentan, alokairuan edo etxebizitzarako irispenerako beste edozein modutan gehieneko prezioa tasatzea ahalbidetzen duen babes-araubideren baten mendeko etxebizitzak eraikitzea bultzatzea.»

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

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

«2.

Aurreko lerrokadan aipatzen den kalkulu-araubidea:

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

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

Seigarren xedapen gehigarria. Suteek erretako baso-lurzoruak.

1.

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

2.

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

3.

Baso-administrazioak emandako ziurtagiria izango da 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

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) Solo 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.

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





artxibatuko da, eta haren kopia bat ere erantsi ahal izango da euskarri magnetiko nahiz optikoan.

Zazpigarren xedapen gehigarria. Landa-lurzoruan errentak kapitalizatzeko arauak.

1.

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

2.

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

Zuzenketa horren nondik-norakoak erregelamenduz zehaztuko dira.

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

Estatuaren Administrazio Orokorrak parte hartu ahal izango du lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren prozeduretan, gaiari buruzko legeriak zehazten duen eran.

Legeria horrek hala aurreikusten duenean, Estatuaren Administrazio Orokorraren ordezkariak parte hartu ahal izango dute, hark izendaturik, lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnak onesteko eskumenak esleituak dituzten udalerriz gaineko organo kide anitzekoetan.

Bederatzigarren xedapen gehigarria. Toki Araubidearen Oinarriak Arautzeko Legea aldatzea.

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

1. 22.2. artikuluen aldaketa.

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

Hipotecario, pudiendo acompañarse copia del mismo en soporte magnético u óptico.

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en 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 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2.

Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

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.

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) 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 artikuluko 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 iragarkia eta haiek onesteko zein aldatzeko garrantzizkoak diren izapidetze-egintza oro.

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

3.

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

3. 75.7 artikuluko aldaketa.

«Tokiko ordezkariak, bai eta Tokiko Gobernu Batzarreko kide hautatu gabeek, deklarazioa egingo dute bateraezintasunerako arrazoiak izan daitezkeenei buruz eta diru-sarrerak ematen

(...)

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 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



dizkien edo eman diezazkiekeen edozein jarduerari buruz.

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

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

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

Deklarazio horiek izaera publikoko interes-erregistro hauetan inskribatuko dira:

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

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

Toki-ordezkariek eta Tokiko Gobernu Batzarreko kide hautatu gabeek, beren karguaren kariatz mehatxaturik gertatzen bada beren segurtasun pertsonala edo beren ondasun edo negozioena, senideena, bazkideena, enplegatuen edo berekin harreman ekonomiko zein profesionala duten pertsonena, Diputazio Probintzialeko idazkariaren aurrean egin ahal izango dute beren ondare-ondasun eta -eskubideen deklarazioa edo, hala badagokio, dagokion autonomia-erkidegoko organo eskudunaren aurrean.

Deklarazio horiek erakunde haietan hartarako sortutako Ondare Ondasunen Erregistro Berezian inskribatuko dira.

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

aktividad 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 autoliquidaciones 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.

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. 75. artikuluan 8. zenbaki berri bat sartzea.

«8.

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

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

5. Hamabosgarren xedapen gehigarria sartzea:

«Toki-zuzendaritzako eta toki-erakundeen zerbitzuko beste pertsonal baten bateraezintasun-araubidea eta jarduera- eta ondasun-deklarazioak».

«1.

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

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

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

2.

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 15 de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo 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 15 de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo 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.

2.



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

Hamargarren xedapen gehigarria. Estatuaren Administrazio Orokorra sustaturiko egintzak.

1.

Estatuaren Administrazio Orokorra edo haren organismo publikoek aurrez udalaren esku-hartzea behar duten egintzak sustatzen dituztenean eta presazko zein ezohiko interes publikoko arrazoiek 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 lurzorua eta etxebizitzaren arloko ministerio eskudunaren titularrari bidaliko dio espedientea, eta hark Ministro Kontseiluari igorriko dio, aurrez autonomia-erkidegoko organo eskudunak txostena eginik; txostena hilabeteren epean egin beharko da.

Ministro Kontseiluak erabakiko du proiektua exekutatzeko bidezkoa den, eta, hala bada, hirigintza-antolamendua eraldatzeko dagokion prozedura hasteko aginduko du, legerian ezarritako izapidearen arabera.

2.

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

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 titular del Ministerio competente en materia de suelo y 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 competente en materia de suelo y vivienda, a los efectos prevenidos en el mismo.



3.

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

Hamaikagarren xedapen gehigarria. Higiezin katastroa.

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

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

1.

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

2.

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

3.

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

Energia-efizientziaren ziurtagiriak egitean edo erregistratzean informazioa faltsutzea.

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

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

Eraikinak edo eraikin-zatiak saltzean edo alokatzean, energia-efizientziaren kalifikazio bat

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 competente en materia de suelo y vivienda, previa solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

Disposición adicional undécima. Catastro inmobiliario.

Lo dispuesto en esta ley se entiende sin perjuicio de lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.

Disposición adicional duodécima. Infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.

1.

Constituyen infracciones administrativas en materia de certificación de eficiencia energética de los edificios las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas en esta disposición y en la disposición adicional siguiente, sin perjuicio de otras responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.

2.

Las infracciones en materia de certificación energética de los edificios se clasifican en muy graves, graves y leves.

3.

Constituyen infracciones muy graves en el ámbito de la certificación energética de los edificios:

a) Falsear la información en la expedición o registro de certificados de eficiencia energética.

b) Actuar como técnico certificador sin reunir los requisitos legalmente exigidos para serlo.

c) Actuar como agente independiente autorizado para el control de la certificación de la eficiencia energética de los edificios sin contar con la debida habilitación otorgada por el órgano competente.

d) Publicitar en la venta o alquiler de edificios o parte de edificios, una calificación de eficiencia





iragartzea eta kalifikazio hori behar bezala erregistratuta dagoen indarreko ziurtagiri batekin ziurtatuta ez egotea.

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

4.

Honako hauek dira arau-hauste astunak:

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

b) Eraikina kokatuta dagoen autonomia-erkidegoan energia-ziurtagiaren arloko organo eskuduneari energia-efizientiaren ziurtagiria aurkezteko (erregistratzearen) betebeharra ez betetzea.

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

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

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

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

5.

Honako hauek dira arau-hauste arinak:

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

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

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

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

energética que no esté respaldada por un certificado en vigor debidamente registrado.

e) Igualmente, serán infracciones muy graves las infracciones graves previstas en el apartado 4, cuando durante los tres años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

4.

Constituyen infracciones graves:

a) Incumplir las condiciones establecidas en la metodología de cálculo del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

b) Incumplir la obligación de presentar el certificado de eficiencia energética ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de donde se ubique el edificio, para su registro.

c) No incorporar el certificado de eficiencia energética de proyecto en el proyecto de ejecución del edificio.

d) Exhibir una etiqueta que no se corresponda con el certificado de eficiencia energética válidamente emitido, registrado y en vigor.

e) Vender o alquilar un inmueble sin que el vendedor o arrendador entregue el certificado de eficiencia energética, válido, registrado y en vigor, al comprador o arrendatario.

f) Igualmente, serán infracciones graves las infracciones leves previstas en el apartado 5, cuando durante el año anterior a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

5.

Constituyen infracciones leves:

a) Publicitar la venta o alquiler de edificios o unidades de edificios que deban disponer de certificado de eficiencia energética sin hacer mención a su calificación de eficiencia energética.

b) No exhibir la etiqueta de eficiencia energética en los supuestos en que resulte obligatorio.

c) La expedición de certificados de eficiencia energética que no incluyan la información mínima exigida.

d) Incumplir las obligaciones de renovación o actualización de certificados de eficiencia energética.



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

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

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

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

6.

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

7.

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

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

1.

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

a) Arau-hauste arinak: 300-600 euroko isuna.

b) Arau-hauste astunak: 601-1.000 euroko isuna.

c) Arau-hauste oso astunak: 1.001-6.000 euroko isuna.

2.

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

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

e) No incorporar el certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el Libro del edificio.

f) La exhibición de etiqueta de eficiencia energética sin el formato y contenido mínimo legalmente establecidos.

g) Publicitar la calificación obtenida en la certificación de eficiencia energética del proyecto, cuando ya se dispone del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

h) Cualesquiera acciones u omisiones que vulneren lo establecido en materia de certificación de eficiencia energética cuando no estén tipificadas como infracciones graves o muy graves.

6.

Serán sujetos responsables de las infracciones tipificadas en esta disposición, las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes que las cometan, aún a título de simple inobservancia.

7.

La instrucción y resolución de los expediente sancionadores que se incoen corresponderá a los órganos competentes de las comunidades autónomas.

Disposición adicional décimo tercera. Sanciones en materia de certificación energética de edificios y graduación.

1.

Las infracciones tipificadas en la disposición adicional décimo segunda serán sancionadas de la forma siguiente:

a) Las infracciones leves, con multa de 300 a 600 euros.

b) Las infracciones graves, con multa de 601 a 1.000 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multa de 1.001 a 6.000 euros.

2.

No obstante lo anterior, en los casos en que el beneficio que el infractor haya obtenido por la comisión de la infracción fuese superior al importe de las sanciones en cada caso señaladas en el apartado precedente, la sanción se impondrá por un importe equivalente al del beneficio así obtenido.

En la graduación de la sanción se tendrá en cuenta el daño producido, el enriquecimiento obtenido injustamente y la concurrencia de intencionalidad o reiteración.



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

1.

Hurrengo zenbakian xedatutakoa alde batera utzi gabe, lege honen 20. artikuluko 1. zenbakiko b) letran galdatutako etxebizitza babestuetarako erreserba antolamenduaren aldaketa guztiei aplikatuko zaie, lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak agindutako eran, baldin eta aldaketon onespren-prozedura Lurzoruari buruzko maiatzaren 28ko 8/2007 Legea indarrean jarri ondoren hasi bada.

Autonomia-erkidegoek lege honen 20. artikuluko 1. zenbakiko b) letran ezarritako erreserbaren berdinak edo handiagoak ezarri ez dituzten kasuetan, 2008ko uztailaren 1etik hasi eta beroni egokitu bitartean, zuzenean aplikagarria izango da lege honetan aurreikusitako ehuneko 30eko erreserba, zehaztapan hauekin:

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

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

2.

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

Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida y regla temporal excepcional.

1.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 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 20 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.

2.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, las comunidades autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, determinando el período de suspensión y los instrumentos de ordenación a



baina, horretarako, gutxienez ere, honako eskakizun hauek bete behar dituzte:

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

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

Bigarren xedapen iragankorra. Eraikinen Ebaluazio Txostena egiteko egutegia.

1.

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

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

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

Nola letra honen kasuetan, hala aurreko a) letraren kasuetan, baldin eta eraikinek ikuskapen tekniko indarrean badute, eta hori aplikatu beharreko araudiaren arabera eginda badago, 2013ko ekainaren 28a baino lehen, ebaluazio-txostena araudi horren arabera lehen berrikuspena egin beharra dagoenean bakarrik eskatuko da, betiere hori hamar urteko epea baino handiagoa ez bada, lege hau indarrean jartzen denetik zenbatzen hasita.

que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.

Disposición transitoria segunda. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.

1.

Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las comunidades autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 29, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en las fechas y plazos que a continuación se establecen:

a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.

b) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

Tanto en los supuestos de esta letra, como en los de la letra a) anterior, si los edificios contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable, antes del 28 de junio de 2013, sólo se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley.



Hala izanez gero, Eraikinaren Ebaluazio Txostena betetzean, egindako ikuskapen teknikoan falta diren alderdiak sartu beharko dira.

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

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

2.

Txostenaren eta Eraikinen Ikuskapen Teknikoaren (edo udalerrri nahiz autonomia-erkidegoetan egon daitezkeen antzeko tresnen) artean bikoiztasunik sor ez dadin, ikuskapenaren ondoriozko txostena lege honetan araututako txostenean txertatuko da; eta Ebaluazio Txostena egintzat hartuko da, nolana ere, lehendik egindako txostenean autonomia-erkidegoko edo tokiko araudian zehaztutako eskakizunak edo lege honetan xedatutakoak baino zorrotzagoak kontuan izan badira.

Hirugarren xedapen iragankorra. Balioespenak.

1.

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

2.

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

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

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

c) Balioespena dagokion unean aipatutako exekuziorako epeak amaituta ez egotea edo, amaituta egonik ere, administrazioari edo

Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

c) los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

d) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

2.

Con el objeto de evitar duplicidades entre el informe y la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los municipios o comunidades autónomas, el informe resultante de aquella se integrará como parte del informe regulado por esta Ley, teniéndose éste último por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta ley.

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.

Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurren de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:

a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.

b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.

c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen



hirugarrenei egotz dakizkiekeen kausen ondorioz izatea.

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

Laugarren xedapen iragankorra. Gutxieneko jasangarritasun-irizpideak.

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

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

Industria, Energia eta Turismo eta Sustapeneko ministroen agindu bitartez, Eraikinen Ebaluazio Txostenak ontzat emateko beharrezkoak izango diren kualifikazioak zehaztuko dira, bai eta horiek egiaztatzeko moduak ere.

Horretarako, titulazioa, prestakuntza, esperientzia eta ebaluazio-prozesuaren konplexutasuna hartuko dira kontuan.

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

1.

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

vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.

Dichos terrenos 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.

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 final primera. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.

Mediante Orden del Ministro o Ministra de Industria, Energía y Turismo y del Ministro o Ministra de Fomento, se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación.

A estos efectos, se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación.

Disposición final segunda. 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, de protección del medio ambiente y del régimen energético, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.^a, 13.^a, 23.^a y 25.^a de la Constitución, los artículos 1; 2; 3; 4; 5, letras a) y b); 6; 7; 8; 9; 11, apartados 1, 2, 3, 4 y 5, primer párrafo; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 24; 31; 32, apartado 1; 33; 43; 49, apartado 3; 52, apartado 5; las disposiciones adicionales sexta, apartado 1; duodécima y décimo tercera; las disposiciones transitoria primera; segunda y cuarta.



2.

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

3.

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

4.

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

5.

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

6.

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

2.

Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.8.^a y 18.^a sobre legislación civil, procedimiento administrativo común y expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, los artículos 4, apartados 1, 2 y 3; 5, letras c), d) y e); 9, apartados 1, 3 y 7; 10; 11, apartado 5, in fine; 13, apartado 2, letras a) y b); 14, letra d); 15, apartado 4, 19; 23; 24; 25; 26, 27; 28; 29, 32, apartado 1; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48, 49 apartados 1 y 2; 50; 52, apartados 3 y 4, 53; 54; 55; 57; 58; 59; 60; 61, 65; 66; 67; 68; las Disposiciones adicionales primera, cuarta, quinta; sexta, apartados 2 y 3; séptima, octava, novena y décima y la disposición transitoria tercera,

3.

Los artículos 51 y 52, 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.^a de la Constitución, sin perjuicio de las competencias exclusivas sobre suelo y urbanismo que tengan atribuidas las Comunidades Autónomas.

4.

Los artículos 5, letra f); 32, apartado 2; 56; 57; 62; 63 y 64 se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de legislación procesal.

5.

El artículo 30 y la disposición final primera se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.30.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales.

6.

El artículo 22, apartado 4 y la disposición adicional undécima se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.^a, que atribuye al Estado la competencia sobre Hacienda General y Deuda del Estado.



7.

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

8.

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

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

b) Lege honen 18. artikuluko 1. zenbakiko b) letran aipatzen den ehuneko, oro har, ehuneko 15 izango da.

Dena dela, Plan Orokorra ahalbidetu dezake ehuneko hori modu proportzionatu eta arrazoitu gutxitzea (gehienaz ehuneko 10) edo gehitzea (gehienaz ehuneko 20), zenbait jarduketa eta eremutan; alegia, baldin eta ondoriozko partzelen balioa askoz txikiagoa edo handiagoa bada, hurrenez hurren, kategoria bereko beste lurzoruen batez bestekoa baino.

9.

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

Azken xedapenetatik hirugarrena. Garapena.

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

7.

Las disposiciones adicionales segunda y décima, apartado 3, se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.4.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de Defensa y Fuerzas Armadas.

8.

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 20 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 52, podrán ser ejercidas directamente en el Plan General.

b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18 será, con carácter general, el 15 por ciento.

No obstante, el Plan General podrá, de forma proporcionada y motivada, reducirlo hasta un 10 por ciento, o incrementarlo hasta un máximo del 20 por ciento, en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes sea sensiblemente inferior, o superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo, respectivamente.

9.

Lo dispuesto en esta ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes civiles, forales o especiales, allí donde existen.

Disposición final tercera. Desarrollo.

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta ley.