**GARRAIO ETA HERRI LAN SAILA**

IRAGARKIA, Orioko arrantzarako dartsenan ainguratokia egiteko kontratuaren esleipenaren berri emateko dena. 15588

**DEPARTAMENTO DE TRANSPORTES Y OBRAS PÚBLICAS**

ANUNCIO por el que se da publicidad a la adjudicación del contrato para la ejecución de la obra consistente en «Fondeadero en la dársena pesquera de Orio». 15588

## Beste Iragarki Ofizial Batzuk

**NEKAZARITZA, ARRANTZA ETA ELIKADURA SAILA**

IRAGARKIA, Nekazaritza eta Abeltzaintza zuzendariaren 2006ko otsailaren 17ko Ebazpena jakinaraztekoa. Ebazpen horren bidez ordainketa bakarreko behin-behineko eskubideak esleitu zaizkie behean adieraziko pertsonei. 15589

**ZERGA AGENTZIA EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO ORDEZKARITZA BEREZIA**

IRAGARKIA. Euskal Autonomia Erkidegoko Zerga Administrazioaren Agentzia Estatalaren Ordezkaritza Bereziaren egin gabeko jakinarazpenei buruzkoa. 15590

EBAZPENA, pertsona/entitate jakin bat ager dadin zitazioa egitekoa. 15594

EBAZPENA, pertsona/entitate jakin bat ager dadin zitazioa egitekoa. 15594

## Otros Anuncios Oficiales

**DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN**

ANUNCIO por el que se notifica la Resolución de 17 de febrero de 2006, del Director de Agricultura y Ganadería, por la que se asignan derechos provisionales de pago único a las personas abajo indicadas. 15589

**AGENCIA TRIBUTARIA DELEGACIÓN ESPECIAL DEL PAÍS VASCO**

ANUNCIO de notificaciones pendientes de la Delegación Especial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del País Vasco. 15590

RESOLUCIÓN por la que se cita a determinada persona/entidad a comparecer. 15594

RESOLUCIÓN por la que se cita a determinada persona/entidad a comparecer. 15594

# Xedapen Orokorrak

**JAURLARITZAREN LEHENDAKARITZA**

**3776**

2/2006 LEGEA, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.

Eusko Legebiltzarrak ekainaren 30eko 2/2006 Legea, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa, onartu duela jakinarazten zaie Euskadiko herritar guztiei.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legea, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.

# Disposiciones Generales

**PRESIDENCIA DEL GOBIERNO**

**3776**

LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Se hace saber a todos los ciudadanos y ciudadanas de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la siguiente Ley:

Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ZIOEN AZALPENA

I

Eusko Jaurlaritzak bere politika propioa bideratu eta egikaritu du hirigintzari dagokionez, Autonomia Estatutuaren 10.31 artikuluari esker sortu ondoren, lurraldea eta hirigintza antolatzeko arloan eskumen osoa eskuratu zuenetik, eta horrela jardun du orain arte, lurzoruaren araubideari eta hirigintzaren antolamenduari buruzko lege orokorretan oinarrituta eta lege horiek errespetatuta. Hori horrela izan zen, batetik, lege horien arabera, hirigintza antolatzeko sistemaren ezaugarriak lagungarri gertatu zirelako, plangintza bideratzeko eta egikaritzeko tresnak erabiltzea baitzen gehienbat sistema horren oinarri, eta bestetik, Estatuko lege-esparru horretan ez zegoelako antolamendu-xedapenik Euskal Autonomia Erkidegoaren berezko errealitateak berariaz eskatzen zituen aukerak eta konponbideak mugatu edo eragozten zituenik. Ildo beretik, ekainaren 30eko 17/1994 Legea ere nabarmendu behar da, oso eragin garrantzitsua izan zuelako; hain zuzen ere, lege horren bidez, etxebizitza-alorrean presako neurriak hartu eta hirigintza planeatzeko eta kudeatzeko tresnak tramitatu ziren.

Konstituzio Auzitegiaren 61/1997 epaiak zuzeneko ondorioak izan zituen berehalaxe, Konstituzioaren kontrakotzat jo zituelako zenbait puntu, eta, batez ere, Estatuko antolamenduari buruzko lege-kontuak berriz antolatu behar izan zirelako; egoera horretan, berriz ere indarra hartu zuen, nahiz eta lege osagarri hutsa izan, apirilaren 9ko 1346/1976 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateginaren zati batek. Abagune horretan, Euskal Autonomia Erkidegoak berehala ekin zion martxoaren 6ko 5/1998 Legea eta apirilaren 20ko 11/1998 Legea egin, tramitatu eta onartzeari; lehenengoak berehalako neurriak ezarri zituen lurzoru-araubidearen eta hirigintza-antolamenduaren arloan, eta, bigarrenak, berriz, hirigintzak sortutako gainbalioetan autonomia-erkidegoek zein partaidetza zuten zehaztu zuen.

Gauzak horrela zeudela, apirilaren 13an 6/1998 Legea aldarrikatu zen (lurzoruaren eta balorazioen erregimenari buruzkoa, Estatu mailakoa), eta horrek beste lege-esparru orokor bat antolatu zuen. Batetik, formaz behintzat, esparru hau Konstituzioaren 149.1.1 artikuluaren babesean arautu nahi zuen, eta, bestetik, lehendabiziko artikuluan adierazten zenez, «lurzoruaren jabetza-eskubidearen oinarrizko edukia» zein den mugatu nahi zuen; horrek eragin zuzena izan zuen Estatuaren eta erkidegoen eskumen-arloak zehatz-mehatz banatzerakoan, muga horiek askotan, argiak ez zirenez, eztabaidagarriak izaten baitziren.

Baina, gorago esan bezala, autonomia-erkidego batzuek errekurtsoa aurkeztu zuten lege horren kontra, Konstituzioaren aurkakoa zelakoan, eta Konstituzio Auzitegiak eman zuen 164/2001 Epaia; epai horrek ar-

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Desde la asunción de la competencia plena en materia de ordenación territorial y urbanística, tras su constitución, a través del artículo 10.31 de nuestro Estatuto de Autonomía, el Gobierno Vasco ha venido formulando y ejecutando una política propia en materia urbanística, sobre la base y con arreglo a la legislación general sobre régimen del suelo y ordenación urbana. Ello era posible tanto por las características del sistema de ordenación urbanística establecido por ésta, basado en una muy amplia remisión a los instrumentos de planeamiento y de ejecución de éste, como por la ausencia en el marco legal estatal de disposiciones sustantivas de ordenación limitadoras o dificultadoras de las opciones y soluciones específicas demandadas por la realidad propia del País Vasco. En este sentido, es de destacar el importante papel desempeñado por la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Las consecuencias directas e inmediatas de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, derivadas de las declaraciones de inconstitucionalidad efectuadas por ella, y en particular la nueva composición del ordenamiento estatal de referencia, en la que destaca la recobrada vigencia con carácter meramente supletorio de parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, fueron oportuna e inmediatamente abordadas en esta Comunidad Autónoma mediante la elaboración, tramitación y aprobación de la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de Medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, y la Ley 11/1998, de 20 de abril, por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

En este estado de cosas, la promulgación de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, ha dispuesto un nuevo marco general que, si formalmente está amparado en el artículo 149.1.1 de la Constitución, contiene una regulación que responde más bien a la pretensión, como expresa su artículo primero, de predeterminar «el contenido básico del derecho de propiedad del suelo», lo que repercute en una delimitación de los campos competenciales estatal y autonómico de perfiles no siempre nítidos y, en consecuencia, discutibles.

Ello no obstante, la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, emitida con ocasión del recurso de inconstitucionalidad interpuesto por diferentes comunidades autónomas contra dicha ley, ha venido a clari-

gi eta garbi zehaztu zuen nola artikulatu behar diren Estatuaren eta autonomia-erkidegoen eskumen-tituluak hirigintza-arloari dagokionez. Ikuspegi horretatik begiratuta, honako lege honek, lurzoruari dagokionez, autonomia-esparru osoa bete nahi du, hain zuzen ere, aipatutako epai horrek dakarren konstituzio-jurisprudentziak zehaztutako esparru osoa, eta, batez ere, aintzakotzat hartzen du bai hirigintza-antolamendua bai antolamendu horren tresnen aurretiazko garapena ezinbestekoak direla, lurzoruaren jabeek hirigintzari dagokionez dituzten eskubideak eta ahalmenak erabil ahal izan ditzaten.

Konstituzio-jurisprudentziarekin bat etorrita, lege honen testuak, hirigintza-eredu eramangarriak eratu nahian, erabat berreskuratu du sailkatzeko kategoria bat, alegia, lurzoru urbanizaezina; izan ere, urbanizazio-garapena, maiz, ez zaio inola ere egokitzen hirigintza-antolamenduan zehaztutako hirigintza-ereduari. Doktrina horrek berak aitortzen du autonomia-erkidegoak erabateko eskumena duela urbanizagarri modura sailkatutako lurzoruaren hirigintza-antolamenduan agertzen diren aurreikuspenak nola eta zein baldintzatan garatuko diren erabakitzeko orduan, eta, ildo berari jarraituta, arautu behar da ea plangintza-sektoreetan azaldutako lurzoru urbanizagarria zein den; lurzoru urbanizagarria izango, izan ere, aurretiaz mugatuta eta zehaztuta dagoena eta urbanizatzeko jarduketa-programan ezarritakoak jasotzen dituena da.

Horrez gain, ezin aipatu gabe utzi Konstituzio Auzitegiak emandako 54/2002 Epaia; epai horrek deuseztatu egin zuen zati batean apirilaren 20ko 11/1998 Legearen 1. artikulua, eta, hiri-lurzoru finkatuari zegokionez, udalari eman zion aprobetxamendu-lagapena, nahiz eta aprobetxamendu hori jabeak berak izandako gehikuntzari buruzkoa eta, beraz, hirigintzako gainbalioari buruzkoa izan modu esklusiboan. Era berean, konstituzio-jurisprudentzia horrek halaxe aginduta, lege honek ondo zehazten ditu hiri-lur finkatuen eta hiri-lur finkatugabeen kategoriak, gorago aipatutako epai horrek sortutako egoera nahasgarria argitzearren.

Era batera zein bestera dela ere, egoera honek erakusten digu gure lege-testu propioa eskuragarri izatea beharrezkoa, egokia eta komenigarria dela. Zertarako? Batetik, lurralde eta gizarte aldeko euskal hirigintza-antolamenduak dituen arazoak konpontzeko eta errealitate horri erantzuteko, eta bestetik, lurraldearen bizkarrezurra osatu, hirigintza antolatu eta gizartea kohesionatzeko helburuak betetze aldera behar diren moduko tresnak eskaini eta erantzun egokiak emateko, Konstituzioaren 45, 46 eta 47. artikuluen arabera horiexek baitira arlo honetako printzipio gidariak.

Horrenbestez, labur esanda, lege-testu honek nondik nora jo behar duen jakiteko, koordenatu hauek jarri dira:

1.– Legegintzan dugun eskumen propioa erabat garatu behar da, horretarako, Konstituzio Auzitegiak ficar la articulación de los títulos competenciales del Estado y de las comunidades autónomas en materia de urbanismo. Desde este punto de vista, esta ley pretende agotar el marco autonómico deducido de la jurisprudencia constitucional emanada de dicha sentencia, muy especialmente en la consideración de la ordenación urbanística y del desarrollo previo de sus instrumentos como condición del ejercicio de los derechos y las facultades urbanísticas de los propietarios del suelo.

En consecuencia con la jurisprudencia constitucional, el texto de la ley, en aras de la configuración de modelos urbanos sostenibles, recupera con plenitud la categoría de suelo no urbanizable por inadecuación de su desarrollo al modelo urbano definido por la ordenación urbanística. En aplicación de esta misma doctrina, que reconoce la competencia autonómica plena en la configuración de cuáles sean condiciones de desarrollo de las previsiones de la ordenación urbanística en suelo clasificado como urbanizable, se configura el régimen del suelo urbanizable sectorizado como aquel suelo urbanizable previamente delimitado y que incorpore las previsiones del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

No se puede dejar de mencionar, por otra parte, la Sentencia del Tribunal Constitucional 54/2002, que concluye con la anulación parcial del artículo 1 de la Ley 11/1998, de 20 de abril, al prever la exigencia de la cesión de aprovechamiento al ayuntamiento en el suelo urbano consolidado, aun cuando dicha cesión versara con carácter exclusivo sobre el incremento y, por lo tanto, la plusvalía urbanística experimentada por el propietario. Así mismo, esta ley define, por mandato de dicha jurisprudencia constitucional, las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado a los efectos de corregir el confuso panorama provocado por esta sentencia.

En cualquier caso, esta situación define un escenario que hace necesaria, oportuna y aconsejable la disposición de un texto legal propio, que responda a la realidad y los problemas de la ordenación territorial y social urbanística vasca y posibilite las respuestas instrumentales adecuadas para satisfacer los objetivos de vertebración territorial, ordenación urbana y cohesión social que los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución definen como principios rectores en esta materia.

En consecuencia, el presente texto legal se encuadra dentro de las siguientes coordenadas:

1.– Desarrollo pleno de la competencia legislativa propia, con ocupación de la totalidad del espacio que

martxoaren 20an emandako 61/1997 Epaiaren arabera eskumenari dagokion esparru oso-osoa eskuratuko da, eta lurzoruaren eta balorazioen erregimenari buruz apirilaren 13an onartutako 6/1998 Legearen arauak hartuko dira kontuan, hirigintzaz kanpoko erreferentzia-esparru diren aldetik.

Ildo beretik, lege honek eskumen autonomikoei dagozkien gaiak hartzen ditu bakar-bakarrik, baina, gai horien bitartez, hirigintza-antolamendu oso-osoa ezarri nahi dugu. Beraz, zenbaitetan, Estatuko legeei dagozkien gaiak eta lege honetakoak ezinbestean leku berean elkartzen direnean, hauek bigarren mailako xedapen bihurtuko dira besterik gabe, eta, beste zenbaitetan, osagarri ere izango dira; horixe gertatzen da argi eta garbi, besteak beste, erregistroei dagokionez, zuzenbide zibileko figura batzuen hirigintza-aplikazioari dagokionez eta nahitaezko desjabetzeari dagokionez. Esan gabe doa, gainera, erregimen juridikoaren araubide orokorra eta administrazio-prozedura erkidea ere errespetatu behar direla.

2.– Hirigintza ordenatzeko tresnak eta teknikak hartu, artikulatu eta eskaini behar dizkiegu, batez ere udalei, tresna hori izan dezaten erabilgarri, batetik, udalek hirigintza-arloan darabilten jardun hori egokia eta zuzena izateko eta bestetik, udalei segurtasun-esparru juridiko egonkor eta integratua emateko, era horretara lortu nahi baita, besteak beste, azken urteotan herri-administrazioek antzeman dituzten hirigintza-jokaera batzuk desagerraraztea, alegia, arazoak dakartzaten edo guztion interesen aurkakoak diren jarduketak baztertzea.

II

Hirigintzak Euskal Autonomia Erkidegoan duen egoerari lasai begiratzen badiogu, ikusiko dugu, gorago aipatutako arau-nahasmenaz gainera, beste arazo batzuk ere badirela, eta horietako batzuk premia handikoak direla gainera. Hirigintza-sistema bat ezartzerakoan oso kontuan hartu behar dira arazo horiek, sistema hori gure herriko egoera sozioekonomikoarekin eta aurretiaz prestatutako estrategia eta politika publikoekin ondo uztartu dadin.

1.– Etxebizitza-politikari dagokionez.

Etxebizitzak gero eta garestiago daude, eta herri honetan lur-eskasia dago betidanik; horrek, beraz, inoiz baino beharrezkoago egiten du, etxebizitza babestuen kopuru handiak egin daitezen sustatzea, populazioaren oso talde zabaletan, eta batez ere gazte-jendearen artean, zer-nolako erosmen-ahalmena dagoen erreparatuta, era horretako etxebizitza baita beren beharrizanei egokitzen den bakarra prezioz. Etxebizitzen politikak, ikuspegi sozial batetik lan egin nahi badu, etxebizitza babestuen eskaintza handitu behar du nabarmen; ez dago beste biderik.

Baina gure Autonomia Erkidegoak gaur egun Estatu osoan etxebizitza babestuen merkatu-kuotarik han-

le corresponde conforme a la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, y teniendo en cuenta la regulación contenida en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, en cuanto marco extraurbanístico de referencia.

Por ello, esta ley sólo aborda cuestiones propias de la competencia autonómica, pero todas ellas con pretensión de establecer un ordenamiento completo. De ahí que, en los inevitables puntos de contacto con materias propias de la legislación estatal, contenga únicamente disposiciones secundarias y en algunos casos accesorias, cual sucede significativamente en punto, entre otros, a la materia de registros, a la aplicación urbanística de determinadas figuras del derecho civil y a la expropiación forzosa, dando por supuesta, además, la regulación general del régimen jurídico de ésta y el procedimiento administrativo común.

2.– Establecimiento de un conjunto articulado de instrumentos y técnicas de ordenación urbanística en orden a servir básicamente a los entes municipales como herramienta, por una parte, que consolide el funcionamiento correcto de la práctica urbanística municipal, y, por otra parte, que dote a los mismos de un marco de seguridad jurídica estable e integrado a los efectos, entre otros, de atajar las prácticas urbanísticas problemáticas y disconformes con el interés general detectadas por las administraciones públicas a lo largo de estos años.

II

Desde una visión sosegada de la situación del urbanismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco, al margen de la dispersión normativa anteriormente apuntada, tenemos que destacar problemas, algunos con carácter urgente, que no se pueden pasar por alto a la hora de establecer un sistema urbanístico armónico con la situación socioeconómica de nuestro país y las estrategias y políticas públicas establecidas al efecto.

1.– En materia de política de vivienda:

Los altos precios de la vivienda y la escasez crónica de suelo del país hacen más necesario que nunca el fomento de un importante volumen de vivienda protegida, que por la capacidad adquisitiva de importantes capas de población, y sobre todo población joven, es la única vivienda que se adapta en precio a sus necesidades. Una política de vivienda con enfoque social sólo puede pasar por el incremento significativo de esta oferta de vivienda protegida.

Sin embargo, y a pesar de ser actualmente la comunidad autónoma con más cuota de mercado de vivien-

diena duen arren (% 30 batez beste, 2002-2005 aldian), etxebizitzen eskaintza, argi eta garbi gainera, ez da nahikoa inola ere, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitza babestuen eske dabilen jende-kopuruari erreparatuta. Gainera, etxebizitzen eskaintza hori ez da leku guztietan berdina izaten, erabilera horretarako lurzorua gordetzeko eginbeharra, legez, udal jakin batzuei bakarrik dagokielako gaur egunean. Era horretako etxeak eraikitzeko lurzorurik aproposenak, ordea, beste udal batzuetan egoten dira, eta, udal horiek hurbil egonda eta funtzionalki lotura izanda ere, ez dute lurrik erreserbatu beharrik.

Gogoeta horiek kontuan izanda, legeak esparru berri bat xedatzen du: alde batetik, udal guztietara zabaltzen du bizitegi-erabilerarako lurzorua gorde beharra eta zuzkidura-figura berriak ezartzen ditu aldi baterako bizitokirako, eta beste alde batetik, etxebizitza babestuaren araubide juridikoa etxebizitza babestuen beste udal-figura batzuetara ere hedatzen du, era horretarako babes publikoko esparru juridiko bat eratuz, orain arte ohikoa eta bakarra izan den babes ofizialeko esparruaren ordez. Ondorioz, erantzukizun instituzional partekatuko esparru bat ere eratzen da Eusko Jaurlaritzaren eta udalen artean etxebizitza babestuaren arloan.

2.– Ingurumen-politikari dagokionez.

Onartuta dago dagoeneko ingurumenari buruzko Euskal Autonomia Erkidegoko esparru-programa, eta hor azaltzen dira arazo batzuk konpontzeko estrategiak. Hirigintza-arloari lotuta, honako puntu hauexek azpimarratuko ditugu zehatzago:

1) Hirigintza hazten ari da etengabean, eta joera hori, dentsitate txikian eta belaki antzera garatzen ari dela, gero eta zabalduagoa da; Autonomia Erkidego honek, bere lurraldeko inguru zabal askotan, ez du urbanizatzeko moduko lurzoru nahikorik, eta, orduan, ondorio hau atera behar dugu, alegia, eredu hori berriz aztertu behar dela, sakon eta premiaz, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldeak ez duelako urbanizazio-maila horri eusteko besteko gaitasunik. Legeak horrexegatik ezarri du, bide berriak urratuta, lurzorua zentzuz eta intentsitatez erabiltzeko joera, eta, aldi berean, zehatz finkatu ditu, izaera orokorra emanda, kasuan kasuko antolamendu-eremuen lurrazal osoarekiko eraikigarritasun minimoa eta eraikuntzaren okupazio minimoa. Azken batean, «familia bakarreko etxeak eta eraikin adosatuak» eta etxe sakabanatuak eraikitzeko kultura hori ahal den neurrian gehiago ez zabaltzea lortu nahi dugu, eraikitzeko modu horrek lurralde-zati handiak hartzen dituelako (eta lurra ondasun urria da, eta ezin da berritu) eta, gainera, sortzen diren hiri-ereduak ez direlako ez funtzionalak, ezta, beraz, eramangarriak ere.

2) Legeak, aurrekoaz gain, modu berezian egiten dio kontu urbanizatzekoa ez den lurzorua egokiro artatu eta zentzuz erabiltzeko ahaleginari. Horren erakusgarri, urda protegida de todo el Estado (30% en el promedio entre los años 2002-2005), la oferta de vivienda se torna claramente insuficiente en volumen para satisfacer la demanda de vivienda protegida registrada en la Comunidad Autónoma. Por otra parte, dicha oferta se obtiene de forma desequilibrada, toda vez que la obligación legal de reserva de suelos para estos usos se circunscribe actualmente sólo a determinados municipios, mientras los suelos óptimos para la acogida de este tipo de desarrollos se sitúan en otros municipios próximos y funcionalmente vinculados pero no obligados a reservar.

A partir de estas consideraciones, la ley dispone un nuevo marco que pasa tanto por una extensión general de la obligación de los municipios de reservar suelo para este uso residencial de carácter protegido, o por el establecimiento con carácter novedoso de figuras equipamentales de alojamientos de uso temporal, como por extender el régimen jurídico de la vivienda protegida hacia otras figuras municipales de viviendas protegidas, configurando así un marco jurídico de protección pública frente al tradicional marco exclusivo de protección oficial. Ello contribuye a configurar también un marco de corresponsabilidad institucional del Gobierno Vasco y de los ayuntamientos en materia de vivienda protegida.

2.– En materia de política de medio ambiente:

Una vez aprobado el Programa Marco Ambiental para la Comunidad Autónoma del País Vasco, en él se señalan una serie de estrategias encaminadas a abordar problemáticas diversas. En concreto, en relación con la materia urbanística conviene resaltar los siguientes puntos:

1) La tendencia a la extensión de la práctica urbanística de crecimiento urbano en desarrollos esponjados y en baja densidad, en una comunidad autónoma que carece de suelo apto para urbanizar en grandes partes de su territorio, nos lleva a la conclusión de que dicho modelo debe ser revisado en profundidad y con carácter urgente, porque el territorio de la Comunidad Autónoma no dispone de capacidad de acogida suficiente para soportar tal urbanización. Por eso se impone en esta ley, con carácter novedoso, una utilización racional e intensiva del suelo, a través del señalamiento con carácter general de una edificabilidad mínima y de una ocupación mínima de la edificación respecto a la superficie total de los respectivos ámbitos de ordenación. Se trata de evitar en la mayor medida posible la extensión de la «cultura de la vivienda unifamiliar y del adosado» y los crecimientos dispersos, que, además de consumir gran cantidad de territorio, recurso siempre escaso y de carácter no renovable, generan modelos urbanos poco funcionales y, por lo tanto, poco sostenibles.

2) La ley muestra también una especial atención en relación con la correcta preservación y uso racional del suelo no urbanizable. Prueba de ello es la recuperación

banizazioa garatzea kaltegarri denerako, lorzoru urbanizaezinaren kategoria berreskuratu da; gero, horrela sailkatuta dauden lurretan baserriak berreraikitzeko araubide juridiko murriztua ere jarri da martxan; eta, oro har, baserri-inguru horiek babestuko dira. Labur esanda, lur horrek lurzoru urbaniezinaren kategoria dauka, eta bertan eraikuntza murriztuta dago, baserri-inguru horiek nekazaritza eta abelazkuntza, historia eta ekonomia aldetik duten garrantzia jagotearren. Halaber, muga juridiko handiagoak jarri dira lurzoru urbanizaezinean baratzezaintza eta abelazkuntzako ustiakuntza bati lotutako etxebizitzak eraikitzeko.

3.– Legeak babestutako irabazizko jardunak eta erabilerak ezartzeko sustapen-politikei dagokienez.

Administrazio publikoek, batez ere lurzoruaren liberalizazio-estrategiak sekulako porrota ekarri duelako, eta horrek eraginda etxebizitzen prezioak izugarri igo direlako, oso estualdi handian jarri dute beren burua orain oso zaila baitute erosteko moduko lurra eskuratzea, interes orokorreko aprobetxamenduzko erabilera batzuk ezartzeko sustapen-politikak bultza daitezen, bai babes-araubideren bati atxikita dauden etxebizitzei dagokienez, bai sustapen-programa publikoz lagunduta sortu berri diren jarduera ekonomikoak lehen aldiz ezartzeko sustapen-lanari dagokionez. Gaur egun, administrazio publikoek edo beren garapen-baltzuek eragile pribatuen aurka dihardute elkarren lehian, eta, are gehiago, merkatu libreak finkatzen dituen lurzoru-prezioak oinarri hartuta, sektoreetako sustapen-lehiaketaren barruan.

Iraganetik datozkigun jardun-moduak sustraitik hautsita, kapital espekulatzaileen aurka borroka eginda eta inbertsio produktiboen alde lan eginda, horrela bakarrik egongo gara, garapen eramangarriari helduta, gure gizarteak lur-kontuetan dituen beharrizanei erantzuten hasteko moduan. Hirigintzan lurraren jabetzari zeregin oligopolikoa aitortu izan zaio, eta herri-administrazioek, bestetik, inhibizio-papera izan dute, eta egoera horiek berehala berrikusi beharrekoak direla aitortu beharra dago.

Orain arte, legeriak, hirigintzako kudeaketari dagokionez, aprobetxamenduzko erabilerak eta dotaziozkoak bereiztu izan ditu hiri-garapenean. Horren ondorioz, aprobetxamenduzko erabilera guztiak lurzoruen hasierako jabearenak izaten ziren, eta administrazio publikoak, soil-soilik, dotaziozko erabilera zuten lursailak eta urbanizazio-obrak bereganatzen zituen jabearengandik, biak ala biak herritar guztiek erabiltzekoak, hain zuzen ere interes publikoa bakar-bakarrik lurzoru horiei zegokien kontua zela ulertzen zelako. Bestalde, jabeak kargarik gabe eman behar zituen lursailak eta urbanizazio-obrak, baina bazegokion ehuneko jakin bat ere dena delako jarduera-eremuan zuen parte-hartzeagatik.

Hori hala izanik ere, hirigintzako planetan Euskal Autonomia Erkidegoko udalerri jakin batzuetan babes de la categoría del suelo no urbanizable, así clasificado por la inconveniencia de su desarrollo, el régimen jurídico restrictivo en materia de reconstrucción de caseríos en dichos suelos así clasificados, y la protección de los denominados núcleos rurales, cuyo suelo se mantiene en la categoría del suelo no urbanizable y cuyos crecimientos se restringen, con el objeto de preservarlos en su carácter histórico y económico, agrario y pecuario. Así mismo, se establecen mayores limitaciones jurídicas para la instalación de viviendas ligadas a explotaciones hortícolas y ganaderas en suelo no urbanizable.

3.– En materia de políticas de fomento para implantación de actividades y usos lucrativos protegidos por la ley:

Las administraciones públicas, especialmente ante el estrepitoso fracaso de la estrategia de liberalización del suelo y el espectacular incremento que ha supuesto en sus precios, han visto comprometida muy seriamente la posibilidad económica de obtener suelo a precios asequibles para realizar políticas de fomento en la implantación de determinados usos lucrativos de interés general, tanto para viviendas sometidas a algún régimen de protección como para el fomento de la primera implantación de actividades económicas de nueva creación amparadas por programas públicos de fomento. En estos momentos las administraciones públicas o sus sociedades de desarrollo se ven obligadas a competir con los agentes privados a los precios del suelo marcados por el libre mercado en el ejercicio de competencias sectoriales de fomento.

Sólo rompiendo radicalmente con las fórmulas heredadas desde el pasado, combatiendo los capitales especulativos y favoreciendo las inversiones productivas puede intentarse atender las necesidades de nuestra sociedad en la demanda de suelo dentro de un marco de desarrollo sostenible. Se hace necesario reconocer que el papel oligopólico reconocido a la propiedad del suelo en el urbanismo, junto con el papel de inhibición desempeñado por las administraciones públicas, son dos factores que requieren así mismo de una urgente revisión.

Hasta el momento, la legislación ha separado, a efectos de su gestión urbanística, los usos lucrativos de los usos públicos y dotacionales en los desarrollos urbanos. De esta forma, la obtención de todos los usos lucrativos correspondía en exclusiva al propietario de los suelos originales, y la administración pública se limitaba a percibir del propietario, libres de cargas, al margen del porcentaje correspondiente a su participación en el ámbito de actuación, los terrenos de uso dotacional y las obras de urbanización con destino ambos al uso de la colectividad, por entender que el interés público se concretaba con carácter exclusivo en dichos suelos.

Ello no obstante, desde la introducción en los planes urbanísticos de una reserva obligatoria de suelo pa-

ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko lurzorua derrigorrez gorde behar dela erabaki denetik, ikusi ahal izan da interes publikoa diogunean ez garela soilik aprobetxamendurik gabeko erabileretarako lurzoruak edukitzeari buruz ari; izan ere, irabazteko asmoa izan eta interes orokorraren mesederako izango diren erabileretarako ere gorde behar baita lurzorua. Kasu honetan, etxebizitza babestuak sustatzeko politikak aurrera eraman ahal izateko lurzoruari buruz ari gara. Ikuspegi hori kontuan izateak hirigintzako edozein ekintza aurrera eramaterakoan interes pribatu eta publikoen artean legitimazio konkurrentea dagoela adierazten du.

Esandako guztiaz gainera, kontuan izan behar da gure Autonomia Erkidegoko biztanle-gune nagusienetan gero eta lurzoru gutxiago dagoela eta hiri-eredua goia jota dagoela, eta horren ondorioz, ezinbestekoa da administrazio publikoek modu aktiboan parte hartzea lurzoru horiek eskuratu, mantendu eta horien hirigintzako garapena bideratzeko, kontuan izan behar baita administrazio publikoek izan beharko dutela udalerri, eskualde edo lurralde bateko ekonomiaren garapen eramangarria bermatu beharko dutenak.

Egoera zein den oso garbi ikusten denez, tradizio anglosaxoiko hirigintzako ereduari jarraituz, legeak administrazio publikoen eskuetan utzi du kalifikatutako lurzoru horien jabetza eskuratzeko eta gordetzeko aukera, lege honetan babestutakotzat jotako erabilerak aurrera eramateko. Lurzorua eskuratzeko modu hori dotazioen bidetik gauzatu da, eta, beraz, hirigintzaren antolamenduan babestutako etxebizitzak egiteko kalifikatuta dauden lurzoruen lurrazal-eskubidea administrazioari dohainik lagatzea dakar horrek. Ondorioz, lurzoru horiek araubide juridiko ezberdina izango dute, emango zaien erabileraren ezaugarrien arabera. Halaber, helburu berarekin, aukera ematen da partaidetza publikorik handiena izateko birpartzelazio-prozesuetan, birpartzelazioa nahitaezko bihurturik eta, beraz, lurzoruaren jabeei inposaturik.

4.– Hiriak eta herriak biziberritzeko eta berroneratzeko politikei dagokienez:

Eusko Jaurlaritzak arlo honetan dituen politika eta programen ildotik, kontuan izanda arreta eta laguntza berezia eskaini behar zaiela bereizketa positiboko neurrien bidez, legeak hirigintzaren kudeaketan laguntzeko tresna batzuk zehaztu ditu, administrazio publikoen jarduna eraginkorra izatea ahalbidetzeko.

Era horretan jardunda, finantza arloko laguntza emateaz gainera, lege honen bidez administrazio publikoei beste tresna batzuk ere emango zaizkie, hirigintzako jarduerak kudeatzerakoan eraginkortasun handiagoa lortzeko. Tresna horien artean, azpimarratzekoa da administrazio publikoek lehentasunez erosteko eskubidea izango dutela auzo edo gune jakin batzuetan, hirigintzako plangintzako aurreikuspen jakin batzuk egikaritzera la construcción de viviendas de protección oficial en determinados municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se ha venido constatando que el interés público excede de la exclusiva obtención de los suelos de uso no lucrativo, concretándose también dicho interés en la obtención de determinados suelos para la implantación de usos de carácter lucrativo y al servicio del interés general. En este caso hablamos de suelos para la realización de políticas de fomento en materia de vivienda protegida. Esta consideración determina que sobre cualquier desarrollo urbanístico exista entonces una legitimación concurrente entre los intereses privados y los púbicos.

A todo ello hay que añadir que el agotamiento del suelo y la colmatación de los modelos urbanos en los principales núcleos de población de nuestro país hacen imprescindible que las administraciones públicas –actuando estas como garantes del desarrollo económico sostenible y sostenido de un determinado municipio, comarca o territorio– se impliquen activamente en la obtención, mantenimiento y desarrollo urbanístico de dichos suelos.

Plenamente consciente de esta situación, y siguiendo el modelo urbanístico de tradición anglosajona, la ley establece la posibilidad para las administraciones públicas de obtener y preservar la titularidad dominical de dichos suelos calificados para la implantación de usos declarados protegidos por esta ley. Dicha obtención se articula a través de la consideración dotacional, y por tanto de cesión gratuita a favor de la Administración, del derecho superficiante de los suelos y parcelas destinados a la implantación de vivienda protegida así calificados por la ordenación urbanística, sometiendo estos suelos a un régimen jurídico diferenciado en función de la especificidad de su destino. Así mismo, con este mismo fin, se habilita la mayor participación pública en los procesos de reparcelación sobre la base de su configuración forzosa e impuesta, por tanto, a los propietarios de suelo.

4.– En materia de políticas de rehabilitación y regeneración urbana:

En línea con las diferentes políticas y programas del Gobierno Vasco en esta materia, que reclaman una atención específica para estas zonas necesitadas de especial de apoyo y de medidas de discriminación positiva, la ley incorpora una serie de instrumentos de gestión urbanística para posibilitar la acción eficaz de las administraciones públicas.

De esta forma, al apoyo financiero se le suma la dotación a las administraciones públicas de instrumentos para obtener más eficacia en la gestión de estas intervenciones urbanísticas. Entre ellos destaca la habilitación a las administraciones públicas de un derecho preferencial de tanteo para la ejecución de las previsiones del planeamiento urbanístico sobre determinados barrios o zonas con objeto de fomentar su rehabilitación

tu ahal izateko, betiere auzo edo gune horiek leheneratu edo berroneratu nahi badira; horrekin batera, hirilurzoruan egikaritze-unitateak modu autonomoan mugatzeko bide tradizionala modu malguagoan erabiltzeko aukera ere eskaintzen da.

III

Lege honen bidez lortu nahi diren helburuak, gorago aipatutakoez gainera, ondorengoak ere badira, labur esanda:

1.– Hirigintzako jardueretan arlo publikoak izan beharreko ekimena berreskuratzea, batez ere udalen ekimenaren bidez. Hirigintza, hain zuzen, interes orokorraren alde diharduen funtzio publikoa izango da, eta ez «hirigintzaren arloan sortzen diren gainbalioak esku pribatuek lortzeko bidea». Horretarako, administrazio publikoen eskuetan dauden tresnak sendotu egin dira, ekimen pribatuak hirigintzaren antolamenduan eta egikaritzean egiten duena kontrolatzeko. Esandakoa lortzeko, batez ere urbanizatzeko jarduketa-programak eta eraikitzeko programak aurreikusi dira legean.

2.– Ondasun higiezinekin zerikusia duten jarduera espekulatzaileak debekatzea, ondorengo xedapenen bidez:

a) Hirigintzako antolamendua kudeatzean malgutasunez aritzea. Antolamendu xehatua eta egiturazko antolamendua kontzeptuak bereizi egin dira behin betiko, horiek jasotzen dituen dokumentua dena delakoa izanik ere, eta horren bidez, hirigintzako plangintzako agiri horiek kudeatzeko modua hobetu nahi da. Udalen eskumenak areagotu egin dira; horri esker, kasu askotan agiriak berriz ere foru-aldundietara bidali behar izatea saihestu da, eta horrek dokumentuak izapidetzeko epeak gehiago ez luzatzea ekarri du.

b) Hirigintzan kudeatu eta egikaritzeko dauden tresnak efektiboak izatea. Hirigintzako antolamendua, hain zuzen, espazioa antolatzeko bidea izango da, orain arte gertatu izan den moduan, baina horrekin batera, hartutako erabakiak egikaritzeko dagoen denbora eta epeak ere antolatuko dira. Egikaritzeko dauden epe horiek betetzea –bai urbanizatzeko lanak egitean bai eraikuntzakoak egitean– interes publikoko osagai bihurtu dira, eta horren eraginpean geratuko da hirigintzako antolamendu osoa. Horrela jardunda, interes pribatuak duen monopolioak garapenerako interes publikoaren aurrean amore eman beharra izango du, antolamenduan zehaztuta dauden modu eta epeen arabera, eta horri esker eta legeak agintzen duenaren arabera, administrazioak eta beste esku pribatu batzuek esku hartzeko modua izango dute, jabeak zituen eginbehar urbanistiko pribatuak bete ez baldin badira urbanizazio, eraikuntza edo birgaitzearen arloan. Horren ondorioz, urbanizatzeko jarduketa integratuak administrazio publikoen erantzukizunaren barruan sartu ditu legeak.

3.– Konstituzioak herritarrei aitortzen dizkien ondorengo eskubideak gauzatuko direla ziurtatzea: etxe-

o reforma urbana, así como la flexibilidad en el uso de la tradicional figura de la delimitación autónoma de unidades de ejecución en suelo urbano.

III

Los objetivos que esta ley se propone alcanzar, además de los ya comentados, son esquemáticamente los siguientes:

1.– Recuperación de la iniciativa pública en las actividades urbanísticas, especialmente a través de la iniciativa municipal. El urbanismo se configura como una función pública municipal al servicio del interés general, y no como la «forma de adquisición privada de las plusvalías urbanísticas». Para ello, se refuerzan los instrumentos en manos de las administraciones públicas para el control de la ordenación y de la ejecución urbanística por parte de la iniciativa privada, sobre todo a través de programas de actuación urbanizadora y programas de edificación previstos en la ley.

2.– Interdicción de las prácticas especulativas de carácter inmobiliario a través de las siguientes disposiciones:

a) Flexibilidad en la gestión de la ordenación urbanística. Se separan definitivamente los conceptos de ordenación estructural y ordenación pormenorizada, con independencia del documento en que se encuentren, a los efectos de optimizar la gestión de dichos documentos de planificación urbanística. Por otra parte, se amplía la competencia de los ayuntamientos, evitando en muchos casos reenvíos a las diputaciones forales y el alargamiento de los plazos en la tramitación de documentos.

b) Efectividad de los instrumentos de gestión y ejecución urbanísticos. La ordenación urbanística se conceptúa como la organización del espacio, como ha venido siendo tradicional, a la que se añade la organización también de los tiempos y plazos de ejecución de sus determinaciones. El cumplimiento de dichos plazos de ejecución –tanto de la urbanización como de la edificación– se configura como componente del interés público al que queda sometida toda la ordenación urbanística. Así, el monopolio del interés privado cede ante el interés público de desarrollo de la ordenación en forma y plazo, de manera que se permite el acceso, por ministerio de la ley, de la Administración y de terceros privados para la sustitución del propietario en el caso de incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas en materia de urbanización, edificación y rehabilitación. En consecuencia, la Ley configura las actuaciones de urbanización integradas como responsabilidad de las Administraciones Públicas.

3.– Aseguramiento de los derechos constitucionales del ciudadano al acceso a una vivienda digna y adecua-

bizitza duin eta egokia izateko eskubidea, pertsona gisa garatzeko eskubidea, eta bizileku duen hiri- edo herri-ingurunea eta ingurune naturala kalitatezkoa izateko eskubidea.

4.– Administrazio publikoek lurzoruaren eta higiezinen merkatuan esku hartzeko tresna berriak sortu eta erabiltzea. Hori horrela izanik, lehentasunez erosteko eskubideari eta atzera eskuratzeko eskubideari atxikita dauden eremuak arautzeko aukera berreskuratu da, hiria leheneratzeko eta birgaitzeko lanak egin behar direnerako eta lorzoruaz osatutako ondare publikoak eratzeko.

Lurzoru-ondare publikoak lehenagotik ere ageri dira gure hirigintzako legerian, hain zuzen ekainaren 29ko 20/1998 Legean, eta orain, sendotu egin da aukera hori, garrantzi berezia hartzeaz gainera, interes orokorreko aprobetxamenduzko erabileretarako lurzoruak eskuratzeko sistemari euskarri ekonomikoa eskaintzen baitio.

5.– Hirigintzak garapen eramangarriaren printzipioaren aldeko norabidea hartzea. Eta hori hiri-ereduetan gauzatuko da, ingurumenarekin duten lotura kontuan izanda eta historia, arte eta kulturaren arloko ondarea babesturik.

6.– Herritarrek parte hartzeko duten eskubidea bermatzea, herritarrek parte hartzeko programen figuraren bidez –nahitaezkoak izango dira egitura-antolamenduko planetan– eta Plangintzako Aholku Batzordearen bidez –nahitaezkoa izango da udalerri batzuetan–. Horrez gainera, hirigintzaren inguruko informazioa jasotzeko duten eskubidea bermatzea, udaleko hirigintza-plangintza lurralde-antolamenduko eta arloko antolamenduko tresnekin koherentea dela ziurtatzearen bidez.

IV

Legea sei titulutan egituratzen da, ohikoa den legeereduarekin bat.

Hala, I. tituluak, zehazki, hirigintzari dagozkion oinarrizko definizioak eta arlo horren araubide osoaren printzipio arautzaileak jorratzen ditu; printzipiook, aldi berean, interpretaziorako irizpide ere izan nahi dute. Tituluen hurrenkera beren interpretazioaren logikaren araberakoa da, eta ez beste legeria batzuek gai honetan ezarri izan duten ohiko hurrenkeraren araberakoa.

Arauko I. tituluak legearen printzipio orokorrak ezartzen ditu. Horien artean, jakina, hirigintzaren arloan administrazioak zein partikularrek burutzen duten jardun osoa interes publikoaren mendean jartzea dago. Horretarako, auzi-bidean guztiz kontrolatuko da, ekintza publikoaren bidez (hori ere aitortua izan da), interes hori badagoela; lurzorua eraldatzeko eta erabiltzeko ekintza guztiek ingurumenarekiko eramangarriak izatea bermatuko da eta herritarrek parte hartzea ere bermatuko da.

da, a su desarrollo personal y a la calidad del medio urbano y natural en el que se desenvuelve.

4.– Introducción de nuevos mecanismos de intervención administrativa de las administraciones públicas en el mercado del suelo e inmobiliario. Así, se recupera la regulación de los ámbitos sometidos a los derechos de tanteo y retracto para operaciones de regeneración y rehabilitación urbana y para la constitución de patrimonios públicos de suelo.

La figura de los patrimonios públicos de suelo, ya presentes en nuestra legislación urbanística a través de la Ley 20/1998, de 29 de junio, se consolida al mismo tiempo que adquiere una relevancia especial como soporte económico del sistema de obtención de los suelos para usos lucrativos de interés general.

5.– Orientación del urbanismo hacia el principio de desarrollo sostenible aplicado a los modelos urbanos a través de su relación con el medio ambiente y la preservación del patrimonio histórico, artístico y cultural de los pueblos y ciudades.

6.– Garantía del derecho a la participación ciudadana a través de la figura de los programas de participación ciudadana obligatorios en los planes de ordenación estructural y del Consejo Asesor del Planeamiento obligatorio en determinados municipios. Ello se suma al derecho a la información urbanística a través del aseguramiento de la integridad y de la coherencia del planeamiento urbanístico municipal respecto a los instrumentos de ordenación territorial y sectorial.

IV

La ley se estructura en seis títulos, siguiendo el esquema legislativo ya tradicional.

El título I aborda las definiciones básicas en materia de urbanismo y los principios ordenadores de toda su regulación, que pretenden ser al mismo tiempo criterios de su interpretación. El orden de situación de los respectivos títulos obedece a la lógica de su interpretación, y no tanto al orden tradicional establecido por otras legislaciones en la materia.

Establece el título I de la norma los principios generales de la ley, entre los que obviamente se encuentra el de subordinación al interés público de toda la actuación administrativa y particular en materia de urbanismo, lo que implicará el pleno control de su existencia en sede judicial mediante la acción pública también reconocida, la garantía de sostenibilidad ambiental de toda la acción de transformación y utilización del suelo, y la garantía de la participación ciudadana.

Halaber, titulu berean garrantzia eta zentralitatea ezartzen da, hain zuzen ere ondorio bererako, hau da, herritarrek udaleko hirigintza-plangintzari buruzko informazioa izateko duten eskubidea bermatzeko. Lurralde-plangintzari garrantzia eta nagusitasuna aitortzen bazaio ere, horrek ezin du inola ere hirigintza nolabaiteko lurraldearen arloko plangintza bihurtu, gaur egungo zenbait joerek nahi duten bezala. Hirigintza da lurzorua xede eta erabilera ezberdinetara lotu dezakeen bakarra; hori bai, lurraldearen antolamenduarekin koordinatuta, lege honetan xedatzen den bezala. Administratuek udal-plangintzan duten konfiantza indartu egin behar da, eta, horretarako, herri-administrazioek emandako informazioaren ondoriozko ondare-erantzukizunaren bermea eskaini behar da, I. tituluak ezartzen duen moduan.

V

Bestalde, II. tituluak lurzoruaren sailkapena, kalifikazioa eta araubidea erregulatzen du, gaur egun dagoen lege-esparruan, Estatuaren gaur egungo oinarrizko legeriak sorrarazi duen egoerari segurtasun juridikoa emate aldera. Izan ere, legeria horrek, hiri-jabetzaren estatutuaren berdintasunezko bermearen eskumenetik bertatik, lurzorua sailkatzeko hiru kategoria inposatu baitizkio autonomia-erkidegoen hirigintzako eskumen esklusiboari: hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.

Sailkapen hori ez da batere eraginkorra lurzoruaren merkatuan esku-hartze publikoa gauzatu dadin; baina, edonola ere, sailkapena lege gisa jasotzeak Erkidegoko antolamenduan gaur egun dauden hutsuneak argituko ditu. Izan ere, hutsuneon ondorioz, jurisprudentziaren aldetik ziurgabetasun handia sortu da lurzoruaren jabeen eskubide eta eginbeharrei dagokienez, eta, batez ere, lurzorua urbanizazioaren bidez finkatzeari dagokionez.

Zalantzarik gabe, dagoeneko ez da sailkapena bera bakarrik lurzoruaren hirigintza-eraldaketaren segida zehaztuko duena, lurzoruaren kalifikazioa eta programazioa baino, eta horiek biak jarduketa integratu edo isolatuen menpe jarriko dira. Horrela, gainera, plangintzaren egilearen aginduak betetzeko eta erkidegoak aldaketa horrek sorrarazten dituen gainbalioetan parte hartzeko behar den inbertitzeko ahalmenaren lehia erreala bermatzen da.

Hori bai, gure Erkidegoak lurzoruari eta etxebizitzari dagokienez behar duen arreta ezin da inola ere eman lurraldea kolonizatuz, hori, lege honek ezartzen dituen arrazoiak direla eta, urbanizazio-prozesutik kanpo geratu behar baita. Lurzoru urbanizaezin bezala sailkatu den hori –batez ere gure gizartearen ingurumen-eramangarritasuna bermatzeko erabiliko da– xede birekin baino ezin izango da erabili: nekazaritza eta abelazkuntzako beharrizanekin zerikusia duten eta horiei lotuta dauden bizitegi-erabileretarako; eta gure he-

Igualmente se establece en dicho título la relevancia y centralidad, precisamente también a dichos efectos de garantizar el derecho de información de los ciudadanos sobre el planeamiento urbanístico municipal. A pesar del reconocimiento de la importancia y la prevalencia del planeamiento territorial, en ningún caso puede permitir convertir al urbanismo en una suerte de planeamiento territorial sectorial, como algunas tendencias actuales pretenden. Sólo el urbanismo, bien que en la forma coordinada con la ordenación territorial prevista en esta ley, puede vincular el suelo a los distintos destinos y usos. La confianza de los administrados en el planeamiento municipal debe ser reforzada con la garantía de la responsabilidad patrimonial derivada de la información suministrada por las administraciones públicas en los términos establecidos en el título I.

V

Regula el título II la clasificación, la calificación y el régimen del suelo en el marco legal existente, con el fin de otorgar seguridad jurídica a la situación que ha generado la actual legislación básica del Estado, que, desde el título competencial de la garantía igualitaria del estatuto de la propiedad urbana, ha impuesto sobre la competencia urbanística exclusiva de las comunidades autonómas una clasificación del suelo en tres categorías: urbano, urbanizable y no urbanizable.

Aunque dicha clasificación resulta un instrumento absolutamente ineficaz de intervención pública en los mercados de suelo, su integración legal en el ordenamiento autonómico clarificará las actuales lagunas, que han generado una gran incertidumbre jurisprudencial en relación con los derechos y deberes de los propietarios del suelo, especialmente en lo referente a la consolidación del suelo por la urbanización.

Obviamente, ya no será la clasificación por sí sola, sino la calificación y la programación del suelo, mediante su sometimiento a actuaciones integradas o aisladas, el principal instrumento que determinará la secuencia de transformación urbanística del mismo. Se garantiza así, además, la real concurrencia de la capacidad inversora que se precisa para cumplir los mandatos del planificador y la participación de la comunidad en las plusvalías que dicha transformación produzca.

Ahora bien, en ningún caso la atención de las necesidades de suelo y vivienda que precisa nuestra Comunidad podrán realizarse a costa de la colonización del territorio que, por las razones que establece esta ley, debe quedar fuera del proceso de urbanización. Dicho suelo, clasificado como no urbanizable, destinado fundamentalmente a garantizar la sostenibilidad ambiental de nuestra sociedad, sólo podrá ser destinado a fines residenciales relacionados y vinculados con las necesidades agropecuarias y a la recuperación de las construc-

rrialdeko eraikuntza historikoak berreskuratzeko. Lurzoru-mota hori behar ez bezala erabiltzen bada, edozein modutan, legeak horren aurka egingo du, lurzoruaren berezko balioak berreskuratze aldera. Xede horretarako, lagungarri gertatzen da lege honetan egiten den partzelatzeen arauketa.

Azkenik, II. tituluan birpartzelatzeak arautzen dira. Izan ere, horiek –nahitaezkoak ere bai– funtsezko tresna dira, ez soilik lurzoruaren urbanizazioak dakartzan irabazietan eta kargetan parte-hartze berdina izatea bermatzeko, bai eta Administrazioak lurzorua lortu dezan: bertan gauzatu ahal izango baititu aurretik aipatu diren etxebizitza babestuak edo eraikuntza berriak egikaritzea posible egingo duten aprobetxamenduak.

VI

Ondoren, III. tituluan, plangintza orokorrean mekanismo egokiak sartu behar direla adierazten da; esate baterako, egiturazko antolamendua eta antolamendu xehekatua bereizi behar dira, hirigintza-tresnak onartzeko tramiteak arindu behar dira eta arlo horretan behar den dokumentazioa erraztu behar da. Era horretara, hirigintza-arloan hartutako erabakiak eta egin beharreko tramitazioak ez dira oztopo izango gizarteak lege honi dagokionez dituen beharrizanei erantzuteko orduan.

Lege honetan kopuruei eta estandarrei dagokienez egindako arauketarekin, legegileak hirigintza-eredu jakin baten alde egin du apustu, 1976ko legegileak izan zuen kezkaren bide berean. Hiri-eredu harmonikoak, orekatuak eta iraunkorrak nahi ditugu, eta, hori horrela izan dadin, hirigintzarako estandar batzuk ezarriko dira, bai hiri-lurzorurako, bai lurzoru urbanizagarrirako; era horretara, hiriko bizimoduak beharrezko dituen hornikuntzak eta ekipamenduak kalitatezkoak eta nahikoak izango direla bermatuko da. Estandar horietako batzuk ezazagunak dira gure ohiko jardunean, eta nabarmendu beharrekoak. Lehenengoaren helburua, hain zuzen, hirigintzarako lurraren erabileran intentsitatea bermatzea da. Hori lortzeko, gutxieneko eraikigarritasunak ezarriko dira modu orokorrean, eta orobat eraikuntza bakoitzak, oinplanoan, gutxieneko okupazio bat eduki beharra okupatzekoa den eremuaren lurrazalarekiko. Bestalde, gure hirietan arbolak landatzea sustatuko da, gure Erkidegoan orain arte ez baita hirigintza arloan horrelako aurreikuspenik egon. Gainera, ekipamendu pribaturako nahitaez gutxieneko erreserba bat egin beharra ezarriko da, eta udalak ere aukera izango du etxebizitza babestuko zuzkidura sortzeko, betiere hiriko bizimodua atseginagoa, goxoagoa eta orekatuagoa izan dadin.

Ildo beretik joanda, berariaz debekatuta geratuko da hiria espazio aldetik banantzea; alegia, ezin izango da, transferentzien bitartez, interes orokorreko zerbitzuetarako derrigorrezko erreserba-portzentajeak inguru beciones históricas de nuestro país. Todo uso indebido de dicho territorio es combatido en la ley con el fin de recuperar los valores propios del mismo. A este fin coadyuva la regulación de las parcelaciones que se realiza en esta ley.

Finalmente, se regulan en este título II las reparcelaciones, que, incluso de forma forzosa, se revelan como un instrumento indispensable ya no sólo para garantizar la igualdad en la participación de los beneficios y las cargas producidas por la urbanización del suelo, sino para que la Administración obtenga los suelos donde materializar los aprovechamientos que habrán de permitir la ejecución de las nuevas viviendas o construcciones de carácter protegido antes citadas.

VI

El título III se hace eco de la necesidad de dotar al planeamiento general de mecanismos tales como la diferenciación entre la ordenación estructural y la pormenorizada, la agilización de los trámites de aprobación de los instrumentos urbanísticos y la simplificación de la documentación precisa, todo ello con el fin de que las determinaciones y tramitaciones urbanísticas no sean obstáculo a las necesidades sociales que esta ley pretende atender.

La regulación de esta ley de las cuantías y estándares prefigura el marco y la apuesta del legislador por un determinado modelo urbanístico, prosiguiendo la preocupación del legislador de 1976. Con el objeto de garantizar modelos urbanos armónicos, equilibrados y sostenibles se imponen los oportunos estándares urbanísticos en suelo tanto urbano como urbanizable, para garantizar la calidad y suficiencia de las diversas dotaciones y equipamientos que precisa una vida ciudadana de calidad. Entre ellos conviene destacar algunos desconocidos en la práctica actual. El primero tendente a garantizar la intensidad en la utilización del suelo para fines urbanísticos, a través de unas edificabilidades mínimas impuestas con carácter general así como de la obligación de ocupación mínima en planta de la edificación respecto a la superficie del ámbito a ocupar, ambas previsiones directamente relacionadas con el desarrollo sostenible. Por otra parte, se fomenta la presencia de arbolado en nuestras ciudades, ante la falta de previsión al respecto en el urbanismo que actualmente se conoce en nuestra Comunidad, al mismo tiempo que se establece un mínimo obligatorio de reserva para equipamiento privado y la posibilidad municipal de creación de la dotación residencial protegida, todo ello en garantía de una vida ciudadana más amable y equilibrada.

En esta misma línea, queda expresamente prohibida la segregación espacial de la ciudad mediante la concentración, por transferencias, de los porcentajes de reserva obligatoria de suelos para fines al servicio

retan kontzentratu, transferentzia horiek mugatu egingo direlako asko.

Horrez guztiaz gainera, bizitegi-erabilerako ehuneko jakin batzuk etxebizitza babestuak egiteko gorde beharra, gure Autonomia Erkidegoan ezaguna zen neurria, hedatu egingo da udalerri gehiagotara, eta, eginbehar erantsi gisa, zuzkidura-bizitegien figura berrirako lurzorua gorde beharra ere ezarriko da. Horrela jokatuta, lurraren eta etxebizitzaren merkatuak erregulatzea lortuko da, beste lurralde batzuetan ezarritako desregulazio-arautegiek ez baitakarkiote gizarteari ez onurarik ez elkartasunik.

Titulu honetan neurri handian handitzen da udalen autonomia hirigintza-antolamenduko planak eta tresnen kudeatzeko orduan. Hori dela eta, beharrezkoa da nabarmentzea egitura-antolamenduko zehaztapenak eta antolamendu xehatuko zehaztapenak bereizita egokigarritasuna irabazten dela, baina horrez gainera udalen esku uzten dela hirigintzako egitura-antolamendua eta, neurri handiagoan, antolamendu xehatua behin betiko onartzeko ahalmena, betiere udalez gaineko kontrolak ezarririk.

Azkenik, titulu honetako erregulazioarekin galerazi egin nahi da honako hau: hirigintza-antolamenduan aldaketa zehatzak eta berrikuspenak eginez, eraikita eta finkatuta dagoen hiriaren zuzkidura-lurzorua gutxitu eta, ondorioz, hiri-kalitatea desitxuratzea, herritarren bizi-kalitatearen kaltean.

VII

Lege honetan funtsezkoa da IV. titulua. Horren bidez, lurraren merkatuan administrazioak izan behar duen esku-hartzea arautu nahi da, batez ere lurzoru-ondare publikoei dagokienez. Egia da ondare horiek lehendik ere araututa egon izan direla gure ordenamendu juridikoan, baina, hala ere, ez dute behar besteko gaitasunik izan gure Autonomia Erkidegoak etxebizitza eta lurzoru publikoen alorrean izan dituen beharrizanei erantzuteko; are gehiago, lehentasunik ez zuten helburuetarako ere erabili izan dira funts horiek inoiz. Lege honek, egoera nolakoa den ikusita, ahalegin handia egin du bere aurreikuspenak eta asmoak benetan hezurmamitu eta gauzatu daitezen; horretarako, lurrak eragin mugatuko prezioetan erosteko aukera emango du, lur horiek zertarako erabiliko diren aintzat hartuta, eta lurrazal-eskubideak ematen dituen aukerak erabiliko dira bitarteko formula modura.

Legeak ezarritakoen artean, badira tresna ezagun batzuk: lurzoru-erreserbak daude, bai lurzoru urbanizagarri mugatugabean, bai babes-erregimenik gabeko lurzoru urbanizaezinean, eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak ere bai. Horiez gain, badira beste mekanismo batzuk ere; esaterako, lurrazal-eskubidea baliatuta, mugak jartzea lurzorua besterentzeari; hala, besterentzea, eraginkorra izango bada, lehiaketa-sistemaren bidez egingo da eta, borondatezko

del interés general, que se limita de manera importante.

A todo ello se añade la extensión de la obligación de reserva de determinados porcentajes del uso residencial para fines de vivienda protegida, ya conocida en nuestra Comunidad, a otros municipios, a la que se le suma la obligación adicional de reservar suelo con destino a la figura novedosa de los alojamientos dotacionales. De esta manera se garantiza la regulación de los mercados del suelo y la vivienda ante la ineficacia e insolidaridad social del marco desregulador adoptado en otros ámbitos.

Este título extiende muy significativamente la autonomía municipal en la gestión de los planes e instrumentos de ordenación urbanística. En este sentido, conviene resaltar, además de la versatilidad que otorga la separación de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada, el otorgamiento a los ayuntamientos, bajo los controles supramunicipales lógicos, de la competencia de aprobación definitiva de la ordenación urbanística estructural y, en mayor medida, de la pormenorizada.

Finalmente debe resaltarse que la regulación de este título pretende impedir que las alteraciones de la ordenación urbanística, bien por modificación puntual, bien por revisión, desfiguren la calidad urbana mediante decrementos de la superficie dotacional de la ciudad ya edificada y consolidada en detrimento de la calidad de vida de sus ciudadanos.

VII

Título fundamental de la ley es el IV, destinado a regular la intervención administrativa en el mercado del suelo y especialmente los patrimonios públicos del suelo. Aunque tradicionalmente regulados en nuestro ordenamiento jurídico, dichos patrimonios realmente no han sido capaces de atender a las necesidades de vivienda y suelos públicos de nuestra Comunidad, e incluso se han destinado sus fondos a fines que no aparecen como preferentes entre los que determinaron su constitución. La ley, consciente de esta situación, realiza un esfuerzo en hacer operativas sus previsiones posibilitando la adquisición de suelos a precios limitados de repercusión, según los usos a que se destinen, y explotando las posibilidades otorgadas por el derecho de superficie como fórmula intermedia.

La ley establece, junto a los instrumentos conocidos de las reservas en suelo urbanizable no delimitado y no urbanizable no sometido a régimen de protección y los derechos de tanteo y retracto, diversos mecanismos, como la limitación de su enajenación, que habrá de ser operativa por vía de concurso necesariamente y, de forma voluntaria, en régimen de uso y disfrute temporal, a través del mecanismo citado del derecho de superficie. Así mismo, se recupera la posibilidad, desapareci-

izaeraz, aldi baterako erabilera- eta gozamen-erregimena izango du. Era berean, euskal legeriatik kenduta zegoen aukera bat berreskuratuko da; alegia, udalerrian hiri-lurzoruko zenbait area mugatuko dira, udalak gune horietan lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izan dezan, bai biziberritu eta berroneratu nahi diren hiri-eremuetan egingo diren eraikin eta etxeei dagokienez, bai eta etorkizunean erabiltzekoak diren lursailei dagokienez, era horretara ondare publikoak eratu ahal izateko.

Azkenik, interbentzio-araubidea zabaldu egin da, etxebizitza babestuak egiteko lurzorua eskuratzeko ohiko politikarako ez ezik, baita bereziki babestu beharreko landa- eta baso-lurra eskuratzeko ere, aginte publikoek errazagoa izan dezaten lur hori zaintzea eta kudeatzea.

VIII

Aurrerago joan, eta V. titulura iritsita, hirigintzaren kudeaketari buruz zegoen pentsamolde zaharkitua gaindituko dugu lege honetan. Plangintza egikaritzeko ardura, aurrerantzean, erakunde publikoena izango da erabat; egia da modu pribatuan parte hartzeko aukera ere bermatuta egongo dela, administrazioarekin zuzenean hitzarmena eginda edo lehiaketa askera aurkeztuta, eta eragile urbanizatzailearen figura erabilita, edo, hala dagokionean, eragile eraikitzailearen figura erabilita.

Titulu honetan, bestalde, hirigintzako egikaritze-figuren erregulazioaren esparruan, hirigintza-jarduketako programen tresna garatu da, legean nolabait zentralitate-izaera duena. Beraz, programazioa ezarrita, Europan darabiltzaten antzeko parametroetan jarri da hirigintza gure Autonomia Erkidegoan. Hortaz, gure ohiko hirigintzan ezagunak diren beste arau-tresna batzuekin batera erabiliko dira jarduketa-programak, hemen baino lehen beste autonomia-erkidego batzuetan ere erabili izan diren eta eraginkorrak direla erakutsi duten figura horiek. Programon bidez, jabetza-estatutua errespetatuta betiere, ondo bermatuta utzi nahi da, batetik, administrazioak hirigintza-prozesua kontrolatu eta zuzenduko duela, eta, bestetik, hirigintza hori interes orokorra duten helburuetara bideratuta egongo dela.

Era horretara, indartu egingo da hirigintzak dakartzan eginbeharrak eta lagapenak behar bezala beteko direla bermatzeko udalek izango duten gaitasuna ere, lehengo kontzeptu zaharrak baztertuta, urbanizazio-obrak ez baitziren orain arte lurraren jabetzarako zama hutsa besterik. Administrazioak, mekanismo hori erabilita, helburu bakar bat hartuko du ardatz: hiriak eta urbanizazio-egitura publikoak kalitatezkoak izan daitezen lortzea; beraz, bere orain arteko joera baztertu, eta urbanizatzekoak ziren lurren jabeen hirigintza-aprobetxamenduak babesteko zeregin hori alde batera utziko du aurrerantzean.

da de la legislación vasca, de delimitación de determinadas áreas de suelo urbano del municipio para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre sus construcciones y edificaciones en zonas urbanas sometidas a procesos de rehabilitación y regeneración y sobre terrenos de desarrollo futuro para la constitución de los patrimonios públicos.

Finalmente, se ha extendido este régimen de intervención para, además de la tradicional obtención de suelo con destino a vivienda protegida, la obtención de suelo agrícola o forestal de especial protección con la finalidad de facilitar su preservación y gestión en manos públicas.

VIII

Confirma el título V la desaparición de la noción decimonónica de la gestión urbanística. La responsabilidad de la ejecución del planeamiento pasa a ser exclusivamente pública, si bien se garantiza la participación privada, en régimen de concertación directa con la Administración o bien de libre concurrencia, mediante la figura del agente urbanizador y, en su caso, del agente edificador.

Desarrolla también este título, en el marco de la regulación de las figuras de ejecución urbanística, el instrumento, que en la ley adquiere cierto carácter de centralidad, de la programación de la actuación urbanizadora. Ello implica la colocación del urbanismo en nuestra Comunidad en parámetros similares a los europeos, mediante la implantación de la programación. Junto a otros instrumentos normativos conocidos en nuestro acervo urbanístico, los programas de actuación, cuya efectividad ha quedado demostrada en la aplicación de diversas normas autonómicas anteriores a la vasca, los programas de actuación urbanizadora se implantan para garantizar, con respeto al estatuto de la propiedad en todo caso, el control y dirección del proceso urbanizador por la Administración y la orientación de la misma a los fines del interés general.

De esta manera se reforzará la capacidad municipal para garantizar el cumplimiento de los diferentes deberes y cesiones urbanísticos en sustitución de la concepción de las obras de urbanización como una mera carga para la propiedad del suelo. Mediante este mecanismo, la Administración centrará como objetivo de su actividad la obtención de una ciudad y una infraestructura pública de urbanización de calidad, abandonando su tradicional función tuitiva de los aprovechamientos urbanísticos de los propietarios del suelo a urbanizar.

Eragile urbanizatzailearen funtsezko zeregina, hain zuzen, orubeak sortzea, eta, hala dagokionean, orube horietan eraikitzea izango da. Horren truke, lan horretatik onura hartzen duenak ordaindu beharko dio, hau da, lurzoruaren jabe izanda, eta lurzorua hirigintzaren bidez eraldatzeko jardunean parte hartu nahi duelarik, eragile urbanizatzaile modura eratu ez den horrexek. Prozedura horretatik kanpo geratu nahi duen jabeak dagokion balio justua jasoko du, eta prozeduran parte hartzen duenak, berriz, konpentsazio modura, dagozkion orubeak, eraikinak edo diruzko konpentsazioak eskuratuko ditu. Era berean, jarduteko modu berri hori erabilita, harremanetarako bide berriak urratuko dira administrazioaren eta lurzoruaren jabetza pribatuaren artean, batez ere, beren kalifikazioaren arabera, lege honek erabilera babestuetarako izango diren orubeak lortzeko orduan.

Horrez gainera, programak erabilita, enpresarien eta profesionalen ekimen pribatuen partaidetza sustatzen da, partaidetza hori ezinbesteko tresna baita interes publikoak eskatzen duena betetzeko, alegia, hirigintzako antolamenduan aurreikusitakoak garaiz eta dagokion unean egikaritzeko.

Edonola ere, antolamendua egikaritzeko bi modu besterik ez da egongo:

– Jarduketa isolatuak. Horien bitartez, hiriko partzela jakin bakar bat eraikiko da, eta hirigintzako antolamenduan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunari eta -erabilerei erantzuteko besteko urbanizaziomaila izango du partzela horrek.

– Zuzkidura-jarduketak. Horien bitartez, hirigintza-eraikigarritasuna handitzen den kasuetan osatu egingo dira zuzkidura-lagapenak, hirigintzako antolamenduan aprobetxamenduzko eta zuzkidurazko erabileren artean aurreikusita zegoen aurreko oreka bermatzeko beharrezkoa den neurrian.

– Jarduketa integratuak. Horien bitartez, orube bat edo batzuk sortuko dira, beharrezko diren hirigintzazerbitzuak eta -azpiegiturak aurretiaz edo aldi berean ezarrita.

– Sistema orokorrak edo lokalak nahitaezko desjabetze bidez egikaritzeko jarduketak, sistemok jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita ez daudenean.

Legean lehengo lankidetza-sistema ere jasotzen da. Sistema horren arabera, hirigintzako jarduketa administrazioak berak egikaritzen du, eta langintza horretan, dagozkien urbanizazio-kuotak igortzen zaizkie jabeei, edo, dagokion aprobetxamendua lortuta, konpentsazioa ematen zaio lankidetza horri.

Eraikuntza-gaietan ere, urbanizazio-gaietan gertatzen den bezalaxe, legeak amaiera-epe jakinak ezartzen ditu lanak burutzeko, eta, horrez gainera, interes orokorrari erantzungo zaiola bermatzearren, berariazko programa bat ematen dio administrazioari, lurzoruaren

Función básica del urbanizador habrá de ser la producción de solares y, en su caso, su edificación. Para ello habrá de ser retribuido por quien se beneficia de ello, esto es, la propiedad del suelo que no se constituya en dicho agente y que desee participar en la actividad de transformación urbanística del suelo. La propiedad que desee retirarse de este proceso obtendrá el correspondiente justiprecio, y la que participe, en compensación, obtendrá los correspondientes solares, edificaciones o compensaciones en metálico. Así mismo, la incorporación de esta figura permite arbitrar nuevas maneras de relación entre la Administración y la propiedad privada del suelo, especialmente en materia de obtención de los solares que se destinarán, por su calificación, a los usos protegidos por esta ley.

Así mismo, a través de la figura de los programas se fomenta la participación de la iniciativa privada empresarial y profesional como instrumento indispensable para llevar a efecto el interés público en el que se concreta la ejecución temporal de las previsiones de la ordenación urbanística.

En todo caso, la ejecución de la ordenación podrá tener los siguientes modos:

– Mediante actuaciones aisladas tendentes a edificar una sola parcela urbana concreta con un nivel de urbanización suficiente para atender los usos y la edificabilidad urbanística previstos en la ordenación urbanística.

– Mediante actuaciones de dotación tendentes a completar, en situaciones de incremento de edificabilidad urbanística, las cesiones de dotaciones necesarias para garantizar el anterior equilibrio entre usos lucrativos y dotacionales previstos en la ordenación urbanística.

– Mediante actuaciones integradas destinadas a producir uno o más solares mediante la previa o simultánea implantación de los correspondientes servicios e infraestructuras urbanísticas.

– Mediante actuaciones de ejecución de sistemas generales o locales cuando los mismos no figuren incluidos ni adscritos a actuaciones integradas por el sistema de la expropiación forzosa.

La ley recoge también el antiguo sistema de cooperación, en el que la actividad urbanizadora es realizada por la Administración contra el correspondiente giro de cuotas de urbanización a los propietarios o compensación de su labor a través de la obtención del correspondiente aprovechamiento.

En lo relativo a la edificación, en la misma línea que para la urbanización, la ley no sólo establece plazos perentorios para su materialización, sino que dota a la Administración de un programa específico para lograr la concurrencia de la iniciativa privada en el proceso de

jabearen oniritzia lortu beharrik izan gabe eraikuntza-prozesuan ekimen pribatuak lehiaketan parte hartzeko modua izan dezan, edo, eraikitzeko eginbeharra bete gabe utziz gero, ondasuna inoren kontura besterentzeko bidea izan dezan.

Eraikinak berritu, berroneratu eta artatzeko eginbeharrak direla eta, batetik, berrikuntza nagusi gisa, beharrezko jarriko da aldiro-aldiro eraikinen egoera ikuskatzea, eta bestetik, eragotzi egingo da aurri-deklarazioa hiri-lurzoruarekin espekulatzeko beste bide bat izatea.

Bestalde, arreta berezia jarri da bermatzeko programa guztien tramitazioa koherentea eta bateragarria izatea batzuen zein besteen interesekin aldi berean, alegia, bai interes orokorrarekin, bai dena delako programarako parte hartzen duten eragile pribatuekin.

Gainera, administrazioak programazioa egikaritzeko ardura beretzat hartzen duen kasuetarako, gure ordenamenduak administrazioari ematen dizkion mekanismo guztiak indartzen eta sendotzen ditu lege honek, hirigintzako arrazoiak direla-eta desjabetze-sistemari buruzko araubide integratua ezarrita.

Azkenik, zilegi izango da, halaxe baitago jasota eta aitortuta legean, bai lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen menpeko eremuetan dauden etxebizitza hutsen jabetza kentzea, bai eta babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzen jabetza ere kentzea. Sistema hori jabearentzat beharrezko diren berme guztiekin jarriko da martxan, eta hiria berroneratzeko eta beste bizileku bat emateko kontuan iruzurrak eragozteko programa publiko batzuk indartzeko balio izango du; arauketa berria eman zaio azkenengo gai horri, hirigintzako eragileek eskatutako hobekuntza batzuk sartuta.

IX

Legeak, bukaera aldean, VI. titulua ere badu, hirigintza-arloan legea betetzen dela berariaz babesteko, bai arau-hausteari aurrea hartuta, bai urratutakoa berriz bere onera ekarrita; hirigintza-arloko arau-hausteari aurrea hartzerakoan, obra eta jarduketa klandestino guztiak badaezpada berehalakoan etenda geratuko dira, eta arlo honetan ondoriorik izan lezaketen jardun guztiek lizentzia bana beharko dute.

Orain arte, eraikin klandestinoak eraistearen kontrako joera nagusitu da gure gizartean, gaizki ulertu dugulako interes publikoak zer eskatzen duen. Begien bistakoa da, ordea, interes publikoak, hain juxtu ere, kontrakoa eskatzen digula, alegia, lizentziarik gabe edo agindutakoaren kontra erabili eta okupatu diren lur horiek liberatzea eskatzen digula.

Horretarako, lege honek bermatzen du legez kanpokotzat jo litezkeen eraikinak eraitsi egingo direla legehaustea egin duen jabearen beraren kontura, eta jokaedificación sin necesidad de contar con la aprobación de la propiedad del suelo o para acudir, en caso de incumplimiento del deber de edificar, a la enajenación por cuenta ajena del bien para garantizar el cumplimiento del interés general.

Respecto a los deberes de rehabilitación y conservación de los edificios, se establece como principal novedad la obligación de inspección periódica del estado de conservación de los mismos, y se evita que la declaración de ruina se convierta en un procedimiento más de especulación del suelo urbano.

Por otra parte, se ha prestado especial atención a garantizar que la tramitación de todos los programas sea coherente y conciliable simultáneamente con el interés público y los intereses de todos los agentes privados que participen en la adjudicación del correspondiente programa.

Además, la ley refuerza todos los mecanismos que nuestro ordenamiento otorga a la Administración en caso de que esta reserve la ejecución de la programación, estableciendo una regulación integrada del sistema de expropiación por motivos urbanísticos.

Así mismo, se incorpora y reconoce la legitimación de expropiación de las viviendas desocupadas situadas en áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto y de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Su funcionamiento, con todas las garantías precisas para el propietario, servirá de refuerzo de diversos programas públicos destinados a la regeneración urbana y a la evitación del fraude en materia de realojo, cuya novedosa regulación introduce una serie de mejoras demandadas por los operadores urbanísticos.

IX

Concluye la ley estableciendo un título VI específicamente destinado a tutelar el cumplimiento de la legalidad urbanística, tanto con carácter preventivo, mediante la suspensión cautelar inmediata de toda obra u actividad clandestina y sometimiento a licencia a toda actividad trascendente a estos efectos, como con carácter reparador del orden infringido.

Se ha consolidado en nuestro entorno una práctica contraria a la demolición de las construcciones clandestinas por un falso entendimiento de lo que el interés público exige. Obviamente, este requiere todo lo contrario, esto es, que de forma efectiva se liberen los usos ocupados y empleados sin licencia o contraviniendo sus prescripciones.

A tal fin la ley garantiza el derribo de las construcciones ilegalizables a costa de la propiedad infractora y tipifica una serie de conductas que deben ser reprendi-

ra-multzo bat sailkatzen du, betiere Administrazio Zuzenbide zehatzailearen berme guztiak erabat errespetatuta zigortzeko.

Legearen helburu nagusi batzuekin bat etortzearren, arau-hausteen tipo jakin batzuk zehaztu eta sailkatu dira lurzoru urbanizaezina eta lurzoru-ondare publikoak babesteko arloari lotuta.

## I. TITULUA

## XEDAPEN ETA PRINTZIPIO OROKORRAK

### I. KAPITULUA
### HIRIGINTZA ZER DEN

*1. artikulua.–* Xedea.

Lege honek hirigintza arautuko du Euskal Autonomia Erkidegoan.

*2. artikulua.–* Hirigintza.

1.– Hirigintza eginkizun publikoa da, eta ondoko zeregin hauek antolatu, programatu, zuzendu, ikuskatu, kontrolatu eta, hala dagokionean, egikaritzea du helburu:

a) Lurzorua erabili edo baliatzea.

b) Lurzorua hirigintzaren antolamendua egikarituz eraldatzea. Hirigintza-eraldaketa hori urbanizatzearen eta eraikitzearen bidez gauzatzen da.

c) Eraikitzea.

d) Etxe, eraikin eta instalazioak erabili, zaindu eta berritzea.

2.– Lurzorua esaten denean, artikulu honetan xedatutakoari dagokionez, lurzoru naturalaz eta eraldatutako lurzoruaz ari gara, eta eraikinak esatean, berriz, eraikitako lurzoruaz ari gara, kasu batean eta bestean lurpea eta hegalkina sartuta.

3.– Hirigintza-arloko zeregin publiko hori garatzeko orduan, honako ahalmenak ditu erabilgarri administrazioak:

a) Lurzoruaren hirigintza-araubidea zehaztea.

b) Lurzoruaren eta etxebizitzaren merkatua arautzea.

c) Hirigintzaren antolamendua egitea.

d) Hirigintzaren antolamentua egikaritzea.

e) Herritarren partaidetza bermatu, bideratu eta sustatzea.

f) Lurzorua eta eraikuntza erabiltzeko orduan, jabarizko ahalmenez baliatzea sustatu eta bideratzea.

g) Hirigintzaren legezkotasuna babestea, urratutako ordena lehengoratzea eta lege- zein arau-hausteak zehatzea.

h) Lurzoruaren eta etxebizitzaren merkatuan esku hartzea.

das con pleno respeto a las garantías del Derecho administrativo sancionador.

En coherencia con alguna de las finalidades más importantes de la ley, se constituyen algunos tipos infractores específicos en materia de protección del suelo no urbanizable y patrimonios públicos del suelo.

## TÍTULO I

## DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

### CAPÍTULO I
### DEFINICIÓN DEL URBANISMO

*Artículo 1.–* Objeto.

Esta ley regula el urbanismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

*Artículo 2.–* Urbanismo.

1.– El urbanismo es una función pública que tiene por objeto la ordenación, programación, dirección, supervisión, control y, en su caso, ejecución de:

a) La utilización o el uso del suelo.

b) La transformación urbanística del suelo mediante la ejecución de la ordenación urbanística que se materializa en su urbanización y edificación.

c) La construcción y la edificación.

d) El uso, la conservación y la rehabilitación de construcciones, instalaciones y edificaciones.

2.– A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se entiende por suelo el natural y el transformado, y por edificaciones las superficies construidas, comprendiendo en ambos casos el subsuelo y el vuelo.

3.– Sirven al desarrollo de la función pública urbanística las siguientes potestades administrativas:

a) Concreción del régimen urbanístico del suelo.

b) Regulación del mercado del suelo y de la vivienda.

c) Ordenación urbanística.

d) Ejecución de la ordenación urbanística.

e) Garantía, facilitación y fomento de la participación ciudadana.

f) Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y de la edificación.

g) Protección de la legalidad urbanística, restauración del orden infringido y sanción de las infracciones.

h) Intervención en el mercado de suelo y vivienda.

4.– Hirigintzako zeregin publiko hori betetzerakoan, eta zeregin horri lotutako administrazio-ahalmenak baliatzerakoan, nolanahi ere, titulu honetan ezarritako printzipio orokorrak hartuko dira beti oinarri.

II. KAPITULUA
HIRIGINTZAREN PRINTZIPIO OROKORRAK

*3. artikulua.*– Garapen eramangarriaren printzipioa.

1.– Hirigintzako zeregin publikoak ondo bermatu behar du naturaren baliabideak zentzuz eta modu eramangarrian erabiliko direla, eta, horretarako, honako lurralde-eredu hau finkatu behar du:

a) Ekonomia eta gizartea modu eramangarri eta iraunkorrean garatzen dituzten ekoizpen- eta kontsumo-prozesuei lagundu behar zaie, eta

b) Politika publikoetan zein jarduera pribatuetan, bai ingurumena bera, bai gizakiaren garapena, elkarri ondo uztartu eta egokitu behar zaizkio, guztiona den natura- eta hiri-ondare hau belaunaldi batetik bestera aurrera joan dadin osasuntsu eta orekan.

2.– Garapen eramangarriak pertsona guzti-guztiei eman behar die naturaz eta inguruaz gozatzeko aukera, baita kultura, arkeologia, historia, arte eta arkitektura arloetan dugun ondareaz gozatzeko aukera ere.

3.– Hirigintzaren antolamenduak hiri-garapenerako printzipio hauek hartu behar ditu irizpide eta jarraibide:

a) Ingurumenaren kudeaketak eramangarria izan behar du. Beraz, kontsumitzen ditugun ur- eta energia-baliabide berriztagarriek ez dute inoiz gainditu behar ekosistemek baliabide horiek berriz sortzeko duten gaitasuna; era berean, berriztagarriak ez diren baliabideak kontsumitzeko erritmoak ere ez du inoiz gainditu behar baliabide berriztagarri iraunkorrak birsortzeko denbora; eta, azkenik, igortzen diren gai kutsatzaileen kopuruak ez du inola ere gainditu behar aireak, urak eta lurrak gai horiek xurgatzeko eta berdintzeko duten gaitasuna. Ondorioz, hirigintza-antolamenduak sustapenlana egin behar du, hiri-sistemetan energia berriztagarriak erabili eta aprobetxatzeko, energia-efizientzia lortzeko, hondakinen sorrera gutxitzeko eta baliabide naturalak aurrezteko.

b) Babestu egin behar dira lurzoruak dituen baliabide naturalak, bai beren balio produktiboengatik, bai erreferentzia izateagatik hirigintza-garapen eramangarrirako tokiko estrategiarentzat.

c) Lurzoruaren okupazioak ere eramangarria izan behar du. Beraz, hazkundeari ekin aurretik, lehentasuna izango du beti lurrak birgaitzeko eta leheneratzeko lanak, berriz erabiltzeko moduan egon daitezen; lehentasuna, orobat, hutsik dauden etxebizitzen erabilerak ere. Horrela, batetik, gune urbanoak barreiatu eta sakabanatzeko joera baztertuko da; bestetik, lurraldeak

4.– La función pública urbanística se cumple y las potestades administrativas que le son inherentes se ejercen, en todo caso, de conformidad con los principios generales establecidos en este título.

CAPÍTULO II
PRINCIPIOS GENERALES DEL URBANISMO

*Artículo 3.–* Principio de desarrollo sostenible.

1.– La función pública urbanística asegura el uso racional y sostenible de los recursos naturales y define un modelo territorial que:

a) Propicia los procesos de producción y consumo favorecedores del carácter sostenible y duradero del desarrollo económico y social.

b) Induce la integración de las exigencias propias del medio ambiente adecuado al desarrollo de la persona en las políticas públicas y las actividades privadas para salvaguardar la transmisión intergeneracional de un patrimonio colectivo, natural y urbano, saludable y equilibrado.

2.– El desarrollo sostenible procura a todas las personas el disfrute de la naturaleza y el paisaje así como del patrimonio cultural, arqueológico, histórico, artístico y arquitectónico.

3.– La ordenación urbanística asumirá, como criterios orientadores, los principios del desarrollo urbano siguientes:

a) La sostenibilidad ambiental, al objeto de que el consumo de los recursos hídricos y energéticos renovables no supere la capacidad de los ecosistemas para reponerlos y el ritmo de consumo de los recursos no renovables no supere el ritmo de sustitución de los recursos renovables duraderos, evitando igualmente que el ritmo de emisión de contaminantes supere la capacidad del aire, del agua y del suelo para absorberlos y procesarlos. A tal fin, la ordenación urbanística fomentará la utilización y aprovechamiento de energías renovables, la eficiencia energética, la minimización de producción de residuos y el ahorro de recursos naturales en los sistemas urbanos.

b) La protección de los recursos naturales propios del suelo, tanto por sus valores productivos como por ser referencia para la estrategia local de desarrollo urbanístico sostenible.

c) La ocupación sostenible del suelo, que contemple su rehabilitación y reutilización, así como el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, evitando la segregación y dispersión urbana para posibilitar el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales de los espacios urbanos, rurales

bere oinarrizko funtzioari eutsiko dio, ingurumenaren balioak babesteko zimendu izateari, hala hiriguneetan nola landaguneetan eta naturguneetan; eta bestetik, erabilerak eta jardunak era askotakoak izanik, horiek guztiak espazioan egokiro uztartu eta ezkondu behar dira, jendea ahalik eta gutxien mugiarazita.

d) Eraikitze eramangarria bultzatu behar da birgaitzearen bidez. Horretarako, lehentasuna eman behar zaio herrietako jatorrizko guneetan eraikita eta urbanizatuta dagoen ondarea berroneratzeari eta hutsik dauden etxebizitzak erabiltzeari.

e) Mugitzeko moduak ere eramangarria izan behar du. Batetik, behar-beharrezko ez den guztietan, murriztu egin behar da motordun ibilgailuen erabilera, eta bestetik, lehentasuna eman behar zaie ingurumena errespetatzen duten garraioei, garraio horiek elkarrekin ondo lotu eta konbinatuta.

***4. artikulua.–*** Interes publikoaren nagusitasunaren printzipioa.

1.– Interes publikoak bakarrik egiten du bidezko lurzoruaren erabilera, lege honen ondorioz, hirigintzako plangintzaren bitartez antolatzea.

2.– Aurreko paragrafo horretan xedatutakoaren ondorioetarako, hirigintza-antolamendurako ahala arau hauei jarraituz erabili beharko da:

a) Nahikoa informazio eduki beharko da eskura une bakoitzeko errealitatearen gainean eta errealitate horrek izan dezakeen bilakaeraren zentzuzko balorazioaren gainean.

b) Honako hauek guztiak haztatu beharko dira arrazoizko era batez, eta haztapen hori oinarritzat hartu: interes eta beharrizan guztiak, publikoak zein pribatuak; hirigintzaren funtzio publikoa, eta lege honen arabera funtzio horren gidari izan behar duten printzipioak.

c) Ahal horrek aukera eta erabaki behar bezain arrazoituak izan behar ditu ondorio, eta aukera eta erabaki horiek neurrizkoak izan behar dute lortu nahi diren helburuen aldean.

3.– Interes publikoaren aintzat hartuko bada, hirigintzaren antolamenduak honako eskubide hauek bermatu beharko ditu bereziki:

a) Pertsona orok duina eta bere beharretarako egokia den etxebizitza bat eskuratzeko duen eskubidea. Horretarako, herri-administrazioek lurzorua planifikatu, sailkatu, programatu eta izendatu beharko dute babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko eta gizartearen beharrizanei erantzuteko bizitokiak eraikitzeko.

b) Pertsona guztiek garapen ekonomiko orekatu baterako duten eskubidea. Horretarako, herri-administrazioek lurzoru jakin batzuk izendatu ahal izango dituzte, bertan sustapen edo interes publikoko jarduera ekonomikoak ezartzeko.

c) Erkidegoak hirigintzako ekintzak sortutako gainbalioetan parte hartzeko duen eskubidea.

y naturales y de la correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad.

d) La construcción sostenible mediante la rehabilitación, dando prioridad a la regeneración del patrimonio construido y urbanizado en los núcleos originarios de la localidad y a la utilización de las viviendas vacías.

e) La movilidad sostenible, orientada a reducir el uso forzado e innecesario de los vehículos motorizados, dando prioridad a los medios de transporte respetuosos con el medio ambiente, mediante la planificación de su uso combinado.

***Artículo 4.–*** Principio de subordinación al interés público.

1.– Únicamente el interés público legitima la ordenación de la utilización del suelo, en virtud de esta ley, por el planeamiento urbanístico.

2.– A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la potestad de ordenación urbanística se ejercerá observando en todo caso las siguientes reglas:

a) Información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.

b) Ponderación razonada de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, de los fines de la función pública urbanística y de los principios que conforme a esta ley deben informarla.

c) Expresión en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto a los objetivos perseguidos.

3.– El interés público que la ordenación urbanística habrá de garantizar se concreta especialmente en:

a) El derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades. Para ello, las administraciones públicas deberán planificar, clasificar, programar y destinar suelo para la construcción de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y con destino a alojamientos para atender a las necesidades de la sociedad.

b) El derecho de todas las personas a un desarrollo económico equilibrado, para lo cual las administraciones públicas, podrán destinar suelo a la implantación de actividades económicas de fomento o interés público.

c) El derecho de la comunidad a participar en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

d) Pertsona guztiek beren beharrizanei egokitutako hiri- eta natura-ingurumen batez gozatzeko duten eskubidea.

e) Herritar guztiek kultura-ondarea osatzen duten ondasunez gozatzeko duten eskubidea.

f) Herri-administrazio eskudunek hirigintza-planetan kalitateaz, kopuruez eta egikaritze-epeez ezarrita dauden aurreikuspenak betetzen direla ikuskatzeko duten eginbeharra eta erantzukizuna.

g) Herri-administrazioek, beren eskumenen barruan, lurzoruaren eta etxebizitzaren espekulazioa saihesteko duten eginbeharra. Horretarako, lurzoruaren merkatuan eta ondasun higiezinen merkatuan esku hartzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dituzte.

4.– Nornahik –dela pertsona publikoa, dela pribatua– izan ditzakeen ondare-interes eta ondare-eskubide bidezkoak gauzatuko badira, lege honetan eta hirigintzaren antolamenduan ezarritako moduan gauzatu beharko dira; eta, gauzatze horrek, berez, ezin izango dio baldintzarik ezarri lege honetako 2. artikuluaren 3. paragrafoan aipatzen diren administrazio-ahalen erabilerari, ez beste inola ere eragin, ez eta ahal horien erabilera berez dagozkien xedeetatik saihestu ere.

5.– Erabat deusezak dira hirigintzako plangintzan eta hirigintzako gainerako arauetan salbuespenak egiteko ezarritako erreserbak, eta orobat herri-administrazio eskudunek lege honetan xedatutakoa kontuan hartu gabe emandakoak.

*5. artikulua.*– Hirigintzako plangintzarako eskumenaren printzipioa.

Hirigintzaren antolamenduak bakarrik lotu dezake lurzorua erabilera jakin batzuekin, eta hirigintzako plangintzak bakarrik eslei diezazkieke lurzoruei erabilera jakin batzuk, hirigintza-sailkapenaren eta -kalifikazioaren bitartez. Horrek ez dio ezertan eragiten lurralde-antolamenduko tresnei buruz legez xedatutakoari.

*6. artikulua.*– Hitzartzearen printzipioa.

1.– Arlo jakin batean, lurralde-antolamenduan edo hirigintzan eskumena duten Euskal Autonomia Erkidegoko herri-administrazioek elkarlana eta laguntza eskainiko diote beste edozein administraziori, hark bere eskumenak behar bezala erabiltzeko. Era berean, beren artean hitzartuko dituzte, lege honen arabera dagokionean, bai jarduketak, bai planen eta plan horiek gauzatzeko lurralde-antolamenduko tresnen eta egikaritze-tresnen taxuketa eta tramitazioa.

2.– Gizarte-itun horren helburua da hirigintza antolatzeko lege-eginkizuna bete dadin laguntzea eta hirigintzako plangintzak lurzoruari esleitutako erabilerak egoera guztietan errespetatzen direla ziurtatzea.

7. *artikulua.*– Hirigintza-antolamenduaren koherentziaren printzipioa.

d) El derecho de todas las personas al disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado a sus necesidades.

e) El derecho de todos los ciudadanos y ciudadanas al disfrute de los bienes integrantes del patrimonio cultural.

f) La obligación y la responsabilidad de las administraciones públicas competentes en la supervisión del cumplimiento de las previsiones de los planes urbanísticos en la calidad, cantidad y plazos de su ejecución.

g) El deber de las administraciones públicas de evitar, dentro de sus competencias, la especulación de suelo y vivienda, adoptando para ello todas las medidas necesarias para intervenir en el mercado de suelo y de bienes inmuebles.

4.– La satisfacción de derechos e intereses patrimoniales legítimos de cualesquiera sujetos, públicos o privados, debe producirse siempre en los términos de esta ley y de la ordenación urbanística, sin que en ningún caso pueda condicionar o determinar por sí sola el ejercicio de las potestades administrativas a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de esta ley, ni legitimar la desviación de dicho ejercicio respecto a los fines propios de éstas.

5.– Son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contengan en el planeamiento urbanístico y restantes normas urbanísticas así como las que otorguen las administraciones públicas competentes al margen de lo dispuesto en la presente ley.

*Artículo 5.*– Principio de competencia del planeamiento urbanístico.

Sólo la ordenación urbanística vincula el suelo a destinos y le atribuye usos mediante la clasificación y la calificación urbanísticas sin perjuicio de lo dispuesto legalmente para los instrumentos de ordenación territorial.

*Artículo 6.*– Principio de concertación.

1.– Las administraciones públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco con competencias en materia sectorial, de ordenación territorial o urbanística prestarán la cooperación y asistencia que cualquier otra administración precise para el ejercicio de sus competencias. Así mismo, concertarán entre ellas, cuando proceda en los términos previstos en esta ley, sus actuaciones y la elaboración y tramitación de planes e instrumentos de ordenación y de ejecución en los que se formalicen.

2.– La concertación social tiene por objeto favorecer el cumplimiento de la función legal de ordenación urbanística, así como asegurar en todo caso el respeto de los usos atribuidos por éste al suelo.

*Artículo 7.*– Principio de coherencia de la ordenación urbanística.

1.– Hirigintzaren antolamenduak berezkoa duen eraginkortasuna bakarra da, eta halaxe hedatuko da arlo guztietara.

2.– Hirigintza-antolamendua interpretatu eta aplikatzeko egintza oro plangintza horren koherentziarekin eta eraginkortasunarekin bat gehien datorren eran egin behar da, plangintzak berezkoa duen legezko eginkizunarekin bat etorriz, eta, betiere, arau hauek kontuan hartuz:

a) Maila bereko zehaztapenen artean gainjartzeak, zehazgabetasunak eta kontraesanak gertatzen badira, honela konponduko dira: lehenengo, manuzkoek lehentasuna izango dute deskripzioak, argibideak edo arrazoiak ematen dituztenen aurrean, eta bigarren, idatzizkoek grafikoen aurrean. Lurzoruen azalerei dagokienez, benetako azaleren egiaztapen zehatzena hartuko da aintzat.

b) Idatziz jarritako manuzko zehaztapenen artean bat ez etortzeak edo kontraesanak gertatzen badira, honela konponduko dira beti: hirigintza-antolamenduaren helburu esplizitoekin koherenteena den konponbidea hartuko da, edo, bestela, zuzkidura publikoko azalera handienak dakartzan konponbidea edo interes publiko handieneko den konponbidea.

c) Zehaztapen grafikoen artean bat ez etortzeak edo kontraesanak gertatzen badira, honela konponduko dira beti: oinarri kartografiko zehatzena edo, bestela, eskala txikiena erabiliz egindakoak hartuko dira.

*8. artikulua.–* Herritarren parte-hartzearen printzipioa.

1.– Hirigintzaren antolamendua egin, izapidetu, onartu eta egikaritzerakoan, ahal den laguntza eta erraztasun guztia eskainiko da pertsona fisikoek eta juridikoek parte har dezaten parte hartzeko era guztien bidez; betiere, legean berariaz aurreikusita dauden pertsonen parte-hartzea bermatu beharko da.

2.– Parte-hartzearen printzipio horrek eskubide hauek dakartza berarekin:

a) Plangintza izapidetzeko eta egikaritzeko prozeduretan eta hirigintzako diziplinari dagozkion prozeduretan interesatu gisa agertzeko eskubidea, horretarako legitimazio berezirik egiaztatu beharrik gabe.

b) Herri-administrazio eskudunen artxiboetan dauden agiriak ikusi eta haien kopia eskuratu ahal izateko eskubidea, kasuan kasuko herri-administrazioak erabakitako eran eta legeetan oro har ezarritako mugekin ez besterekin.

c) Legitimazio berezirik behar izan gabe, bidezko diren akzioak erabili ahal izatea, hala administrazio-bidean nola auzi-bidean, herri-administrazioei nahiz subjektu pribatuei hirigintzako legeria eta plangintza bete dezaten exijitzeko.

*9. artikulua.–* Jendaurreko informazioaren printzipioa.

1.– La ordenación urbanística despliega la eficacia que le es propia como una sola unidad.

2.– Todo acto de interpretación y aplicación de la ordenación urbanística debe realizarse de la manera más conforme con la coherencia y eficacia de éste, de acuerdo con su función legal, teniendo en cuenta en todo caso las siguientes reglas:

a) Los solapamientos, las imprecisiones y las contradicciones entre determinaciones distintas de igual rango se resolverán otorgando prevalencia, en primer lugar, a las determinaciones prescriptivas sobre las descriptivas, informativas o justificativas, y, en segundo lugar, a las escritas sobre las gráficas. En lo que se refiere a las superficies se estará siempre a la comprobación más precisa de las superficies reales.

b) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones prescriptivas escritas se resolverán siempre a favor de la solución que sea más coherente con los objetivos explícitos de la ordenación urbanística o, en su defecto, la que suponga mayores superficies de dotaciones públicas o mejora de la calidad ambiental o resulte de mayor interés público.

c) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones gráficas se resolverán siempre a favor de las ordenadas sobre una base cartográfica más precisa o, en su defecto, de una de menor escala.

*Artículo 8.–* Principio de participación ciudadana.

1.– La ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, con garantía de las expresamente previstas en esta ley.

2.– El principio de participación comportará el derecho a:

a) Comparecer como interesado, sin necesidad de acreditar legitimación especial, en los procedimientos de tramitación del planeamiento, de ejecución y de disciplina urbanística.

b) Acceder y obtener copia, en la forma que se determine por cada administración pública de la documentación que obre en los archivos de las administraciones públicas competentes, sin otras limitaciones que las generales establecidas en las leyes.

c) Ejercer en vía administrativa y judicial, sin necesidad de legitimación especial, las acciones pertinentes para exigir de las administraciones públicas y de los sujetos privados el cumplimiento de la legislación y la ordenación urbanística.

*Artículo 9.–* Principio de información pública.

1.– Indarrean dagoen plangintza osatzen duten agiri guztiak publikoak izango dira. Jendartean ezagutaraziak direla bermatzeko, eskumena duten herri-administrazioek, iragarpen eta argitalpen ofizialak egiteaz gain, eginbehar hauek izango dituzte:

a) Planak argitaratu egin beharko dituzte, argitalpen horiek eguneratuta eduki eta jendearen eskura jarri.

b) Planak sare telematikoaren guneren batean jarri beharko dituzte, oso-osorik eta edukia eguneraturik dutela. Libre izango da gune horretan sartzea.

c) Edozein pertsonak ondasun higiezin jakin batzuei aplikatzekoa zaien hirigintza-antolamenduaren ziurtagiriak edo kopia ziurtatuak eskatuz gero, eman egin beharko dizkiote.

2.– Pertsona guztiek, fisiko nahiz juridikoek, aurreko c) idatz-zatiaren arabera emandako administrazio-agirietan jasotzen den informazioarekin bat etorriz jardun ahal izango dute. Informazio horren egiazkotasunari eta zuzentasunari buruz izan daitekeen konfiantza bidezkotzat joko da, hala badagokio, herri-administrazioen ondare-erantzukizunaren ondorioetarako. Okerrik izanez gero, eginiko dokumentuek ez dute administrazioa lotzen, kalte eta galerengatiko ordainak alde batera utzita.

3.– Plangintzaren agiriak izapidetzerakoan, udalek jendaurrean ezagutaraziko dituzte agiri horien edukiak, egitasmoak eta aurreikuspenak. Horretarako, egungo egoera eta etorkizuneko plangintzaren zehaztapenek aurreikusten duten irudia adierazi eta alderatuko dituzte, informazio-tresna batzuen bidez.

## II. TITULUA

## LURZORUAREN SAILKAPENA, KALIFIKAZIOA ETA ARAUBIDEA

### I. KAPITULUA
### LURZORUAREN SAILKAPENA, MOTAK ETA KATEGORIAK

***10. artikulua.–*** Lurzoruaren sailkapena.

1.– Lurzoruaren sailkapentzat, hain zuzen, lurzoruaren eremu zehatzak hirigintzako egiturako antolamenduaren bidez lurzoru-mota batzuen lege-araubideari lotzea hartuko da. Lurzoru-mota horiek hauek dira: hirilurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.

2.– Plan orokorrak, gainera, honako hauek egin ditzake:

a) Hiri-lurzoruaren barruan, hala badagokio, bereizi egin ditzake kategoria batzuei atxikita geratu beharreko eremuak. Kategoria horiek bi hauek dira: hiri-lurzoru finkatua eta hiri-lurzoru finkatugabea.

b) Lurzoru urbanizagarriaren barruan, hala badagokio, bereizi egin ditzake kategoria batzuei atxikita ge-

1.– La totalidad de la documentación integrante del planeamiento en vigor tendrá carácter público. Para garantizar su publicidad, las administraciones públicas competentes, además de los anuncios y publicaciones oficiales, deberán:

a) Realizar y mantener ediciones actualizadas de los planes y ponerlas a disposición de la ciudadanía.

b) Insertar íntegramente los planes, actualizando su contenido, en un lugar de la red telemática de que dispongan y que sea de acceso libre.

c) Expedir, a solicitud de cualquier persona, certificaciones o copias certificadas de la ordenación urbanística aplicable a unos inmuebles concretos.

2.– Todas las personas físicas o jurídicas podrán actuar de acuerdo con la información que se consigne en los documentos expedidos conforme a la letra c) del párrafo anterior. La confianza en la veracidad y corrección de dicha información se presumirá legítima a los efectos, en su caso, de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas. En caso de error, los documentos expedidos no vinculan a la Administración, sin perjuicio de las indemnizaciones procedentes por daños y perjuicios.

3.– En la tramitación de los documentos de planeamiento, los ayuntamientos procurarán la información pública de sus contenidos, proyectos y previsiones mediante instrumentos de información indicativos y comparativos del estado actual y la imagen futura prevista por sus determinaciones.

## TÍTULO II

## CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

### CAPÍTULO I
### CLASIFICACIÓN: CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

***Artículo 10.–*** Clasificación del suelo.

1.– Se entiende por clasificación del suelo la vinculación por la ordenación urbanística estructural de superficies concretas al régimen legal propio de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable.

2.– La ordenación urbanística, además:

a) Distingue, dentro de la clase de suelo urbano, las superficies que deben quedar adscritas a una de las dos categorías siguientes: suelo urbano consolidado, y suelo urbano no consolidado.

b) Distingue, dentro de la clase de suelo urbanizable, las superficies que deben quedar adscritas a una de

ratu beharreko eremuak. Kategoria horiek bi hauek dira: lurzoru urbanizagarri sektorizatua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea.

*11. artikulua.*– Hiri-lurzoru gisa sailkatzea.

1.– Hiri-lurzoru gisa sailkatuko dira eraldatuak izan diren eta lehendik dagoen hiri-bilbean –sailkapena egiten duen plan orokorrak bere egiten duen neurrian– sartuta dauden edo sar daitezkeen lursailak. Horretarako, baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Gutxienez, hornigai hau edukitzea: ibilgailuentzako sarbidea –bide zolatuz egina eta herritarrek benetan erabilgarria–; ur-hornidura; euri-ura eta ur beltza husteko sarea; behe-tentsioko energia elektrikoko hornidura. Hornidura horien tamaina, emaria, ahalmena eta tentsioa, berriz, eraikitzeko eta lurzorua okupatzeko lehendik dauden eraikinei eta hirigintza-antolamenduan aurreikusitako eraikinei zerbitzu egokia emateko adinakoak izan beharko dira.

b) Lursailek, nahiz eta aurreko paragrafoan aipatutako zerbitzuetako batzuk ez eduki, beren antolamendua finkatuta edukitzea, eraikuntzak, gutxienez, hirigintza-antolamenduaren arabera izendatzen zaien eremu baliagarrien bi herenak okupatzeagatik.

2.– Lurzoru urbanizagarriak lursailak hiri-lurzoru bihurtzen dira, hartarako hirigintzaren antolamendu egokiaren bidez zilegitutako jarduketa integratua gauzatuz urbanizatu ondoren, administrazioari eskuratzen zaizkionean. Eskuratze horren aurretik, ordea, administrazioak jaso egin behar ditu urbanizazio-obrak, eta, bestalde, kontuan izan beharko da lege honetan kontserbazio-batzarrentzat aurreikusitakoa.

3.– Artikulu honetan xedatutakoaren arabera hiri-lurzoru modura sailkatutako lursailek, betiere, honako kategoria hauetako baten pean egon behar dute sartuta:

a) Hiri-lurzoru finkatua. Kategoria horretan artikulu honetako 1. paragrafoan aipaturiko lursailak sartuko dira, baldin eta urbanizatuta badaude edo orubeak badira eta hurrengo paragrafokoen artean sartuta ez badaude.

b) Hiri-lurzoru finkatugabea. Kategoria horretan sartuko dira hirigintza-antolamenduak lurzoru-mota horri atxikitako lursailak, ezaugarri hauek edukitzearren:

1.– Urbanizazio finkaturik ez izatea, honako arrazoi hauengatik:

a) Eginda dagoen urbanizazioak hirigintza-antolamenduan agindutako beharrezko zuzkidura, zerbitzu eta azpiegiturak ez edukitzea, edo hornigai horiek gainean duten edo izan beharko duten eraikuntzari zerbitzu egokia emateko hirigintza-antolamenduan agindutako proportzio, neurri edo ezaugarririk ez edukitzea.

b) Eginda dagoen urbanizazioak eraberritu, hobetu edo birgaitu beharra edukitzea, eta lan horiek hiri-belas dos categorías siguientes: suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

*Artículo 11.*– Clasificación del suelo urbano.

1.– Procederá la clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general que realice la clasificación:

a) Por contar, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística.

b) Cuando los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga.

2.– Los terrenos de la clase de suelo urbanizable adquieren la condición de suelo urbano desde que, habiendo sido urbanizados en ejecución de actuación integrada legitimada por la ordenación urbanística idónea a tal fin, se produzca la entrega a la Administración, previa su recepción por ésta, de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de lo previsto para las juntas de conservación en esta ley.

3.– Los terrenos clasificados como suelo urbano conforme a lo dispuesto en el presente artículo deberán ser adscritos a las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no se encuentren comprendidos en el apartado siguiente.

b) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que la ordenación urbanística adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

1.– Carecer de urbanización consolidada por:

a) No comprender la urbanización existente las dotaciones, servicios e infraestructuras precisos exigidos por la ordenación urbanística o carecer unos y otros de la proporción, las dimensiones o las características adecuadas exigidas por la misma para servir a la edificación que sobre ellos exista o se hubiera de construir.

b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada median-

rrantolaketa eta -berrikuntzaren ondoriozko hirigintza-eraldaketaren bidez egin behar izatea, eraldaketa horren barruan sartuta zuzkidurak ezartzekoa ere.

2.– Lehendik zegoena baino hirigintza-eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitzea antolamenduak.

*12. artikulua.*– Orubea. Orube bihurtzea eta orube izateari uztea.

1.– Orubea da hiri-lurzoruaren eremu bat, honako eskakizun hauek guztiak betetzen dituena:

a) Bere neurriengatik eta ezaugarriengatik partzela eraikigarria izatea.

b) Dagokion hirigintza-antolamenduko planean antolamendu xehatua edukitzea.

c) Hirigintzako plangintzan hari buruz ageri diren zehaztapenen arabera urbanizatuta egotea, plangintza horretan ezarrita dauden edo hura aplikatzeko beharrezkoak diren lerrokadurak eta sestrak errespetatuz eta aplikatuz.

2.– Ez dira orubetzat joko legedian ezarritako eran garatu eta egikaritutako jarduketa isolatu edo integratu bat izan gabe urbanizatu diren partzelak.

3.– Plan orokorrak eskakizun larriagoak ezar ditzakeen arren, gutxieneko urbanizazioa –1. paragrafoko c) idatz-zatiaren ondorioetarako eskatzen da–, honako zerbitzu hauez hornitzen denean edukiko du:

a) Ibilgailuentzako sarbidea, benetan herri-erabilerakoak diren bide zolatuetan zehar; partzelaren aurrealdeko bide guztiek bete behar dituzte ezaugarri horiek. Udalaren hiri-bideak baino ez dira egokiak orubetzat jotzeko, eta, gainerakoak, publikoak diren eta hiri-lurzorutik igarotzen diren heinean.

b) Oinezkoentzako sarbidea, espaloi-zintarriak eta argiteria publikoa, partzelaren aurrealdeko bide guztietan.

c) Edateko ura eta argindarra, partzelan izango den erabilerarako –edo, nolanahi ere, plangintzak emango dion kalifikazioari dagokion erabilerarako– nahikoa emari eta potentziakoa.

d) Hondakin-ura, euri-ura eta ur beltza estolderiasarera husteko sarea, betiere partzelak duen erabilearen tamainakoa, eta, edozelan ere, plangintzak partzelari ematen dion sailkapenak ekarriko duen erabilearen tamainakoa.

4.– Hiri-lurzoruaren eremuak arrazoi hauengatik utziko dio orube izateari:

a) Urbanizazioa zaharkiturik geratu delako edo ezegoki bihurtu delako.

b) Hiri-lurzoruaren eremu hori birsailkatu egin delako, urbanizazio-prozesutik kanpo uztea zegokiola eta.

te la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana, incluidas las dirigidas a establecimiento de dotaciones.

2.– Atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

*Artículo 12.*– Condición de solar. Adquisición y pérdida.

1.– Es solar la superficie de suelo urbano que cumpla todos los siguientes requisitos:

a) Que por sus dimensiones y características tenga la condición de parcela susceptible de edificación.

b) Que esté dotada de ordenación pormenorizada por el correspondiente plan de ordenación urbanística.

c) Que esté urbanizada conforme a las determinaciones pertinentes del planeamiento urbanístico y observando las alineaciones y rasantes fijadas por éste o en aplicación del mismo.

2.– No se considerarán solares las parcelas que hayan obtenido su urbanización al margen del desarrollo y ejecución de una actuación aislada o integrada de acuerdo con la legislación.

3.– Sin perjuicio de las mayores exigencias que pueda establecer el plan general, la urbanización mínima requerida a los efectos de la letra c) del párrafo primero es la resultante de la dotación al menos con los siguientes servicios:

a) Acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, debiendo presentar estas características todas las vías a que dé frente la parcela. Únicamente son idóneas para otorgar la condición de solar las vías municipales urbanas y las restantes mientras sean públicas y discurran por suelo urbano.

b) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en todas las vías a que dé frente la parcela.

c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación de ésta por el planeamiento.

d) Red de evacuación de aguas residuales, pluviales y fecales a la red de alcantarillado con capacidad suficiente para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación otorgada por el planeamiento.

4.– La condición de solar se extingue:

a) Por obsolescencia o inadecuación sobrevenida de su urbanización.

b) Por la reclasificación de su superficie al excluirse del proceso urbanizador.

c) Lurzoruaren hirigintza-eraldaketa berria eskatzen duten hiri-berrantolaketako eta -berriztapeneko jarduketetan sartua izan delako.

*13. artikulua.*– Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzea.

1.– Honako irizpide hauei jarraituko zaie lurzoru bat urbanizaezin gisa sailkatzeko:

a) Lursailen hirigintza-eraldaketa bidezkoa ez delako.

b) Lursailak ez izatea egokiak hiri-garapenerako.

2.– Lursailen hirigintza-eraldaketa honako kasu hauetan ez da bidezko:

a) Lursailok berariazko babes-erregimen baten menpe daudenean honako arrazoi hauetako batengatik: lurralde-antolamenduko tresna batek hala ezarri izana; erregimen hori arlokako legeriaren aplikazioaren ondorio zuzena izatea; edo hirigintza-antolamenduak kalifikazio hori eman izana, nekazaritza, basogintza edo abelazkuntzarako duten balioagatik, beren baliabide naturalak ustiatzeko eskaintzen dituzten aukerengatik, edo beren paisaia-, historia- eta kultura-balioengatik, fauna, flora edo oreka ekologikoa babesteko.

b) Arloko legediaren aginduz hirigintza-eraldaketa debekatuta dutenean, herri-jabariko elementuak babesteko edo zaintzeko.

c) Hirigintza-eraldaketak higadura, erorketa, luizi, sute edo uholdeetarako arriskua edo beste arrisku natural edo teknologiko garrantzitsu batzuk, bereziki hondamendi-arriskua, sortzen dituenean edo halakoen arriskua saihesten ez duenean.

d) Beharrezkoa denean lursailen ezaugarriak gordetzea, herri-izaerako edo interes publikoko azpiegiturak, zerbitzuak, zuzkidurak edo ekipamenduak bere osotasunean babesteko.

3.– Lursailak ez dira egokiak hiri-garapenerako kasu hauetan:

a) Hiri-garapeneko ereduaren eramangarritasunaren aldeko tokiko estrategia errespetatze aldera, landa-izaerari eustea komenigarri edo beharrezko egiten duten ezaugarriak dituztenean.

b) Bertako lehen ekonomia-sektorea sustatzearren eskakizun bereziak dituztenean ezarrita, batez ere geografiaren ezaugarriak edo jatorrizko deiturak direla-eta lehen sektorearekin duten lotura arrazoizkoa den udaletan.

*14. artikulua.*– Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea.

1.– Bidezko izango da lursailak urbanizagarri bezala sailkatzea:

a) Hiri-bilbean sartuta ez dauden arren edo oraindik sartzeko modukoak ez diren arren, egoki irizten

c) Por su integración en actuaciones de reordenación o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.

*Artículo 13.*– Clasificación del suelo no urbanizable.

1.– La clasificación como suelo no urbanizable se efectuará aplicando los siguientes criterios:

a) Improcedencia de la transformación urbanística de los terrenos.

b) Inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano.

2.– Es improcedente la transformación urbanística de los terrenos en los siguientes supuestos:

a) Cuando estén sometidos a un régimen específico de protección en virtud de cualquier instrumento de ordenación del territorio, o por efecto directo de la aplicación de la legislación sectorial, o en razón de que la ordenación urbanística les otorgue tal calificación por su valor agrícola, forestal o ganadero, por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales o por sus valores paisajísticos, históricos y culturales, para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

b) Cuando estén sujetos por la legislación sectorial a la prohibición de transformación urbanística para la protección o la policía de elementos de dominio público.

c) Cuando la transformación urbanística provoque o no elimine riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, incendios, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos relevantes, en especial de catástrofe.

d) Cuando resulte necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

3.– Son inadecuados para el desarrollo urbano los terrenos en que concurran:

a) Características que hagan necesario o conveniente el mantenimiento de su carácter rural para garantizar el respeto a la estrategia local de sostenibilidad del modelo de desarrollo urbanístico.

b) Especiales exigencias de fomento del sector económico primario local, especialmente en aquellos municipios donde existan reconocidas indicaciones geográficas o denominaciones de origen que justifiquen su vinculación al sector primario.

*Artículo 14.*– Clasificación de suelo urbanizable.

1.– Procederá la clasificación como suelo urbanizable de los terrenos que:

a) No estando integrados en trama urbana ni siendo aún integrables en ella, se consideren idóneos para ser-

zaienean eraldatu ondoren hirigintza-erabileren bermaleku izateko.

b) Ez badituzte lurzoru urbanizaezinaren edo hirilurzoruaren motetan sartu plangintza orokorraren bidez.

2.– Lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako eremuek:

a) Proportzio-erlazio egoki eta zuzena eduki beharko dute udalerri horretan aurreikusitako biztanle-hazkundearekin, 3. artikuluan ezarritako eramangarritasun-printzipioaren arabera. Horretarako, udalerri horrek zer harrera-ahalmen duen hartu beharko da kontuan.

b) Etxebizitzak sustatzeko eta babesteko egiten diren programa publikoak gauzatzeko adinakoak izan beharko dute, lurraldearen antolamendurako tresnek aurreikusitakoaren esparruan eta haiekin bat etorriz.

3.– Lege honen ondorioetarako, lurzoru urbanizagarri sektorizatua da plan orokorrak edo sektorizatze-planak, dagokion plan partziala egin ahal izateko, zedarritzen dituen sektoreetan sartuta dagoen lursaila.

4.– Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea izango da, urbanizagarri modura sailkatuta egon arren, plan orokorrak edo, hala badagokio, sektorizatzeko planak inongo sektoretan sartu ez duen lurzorua.

## II. KAPITULUA
## LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

*15. artikulua.*– Lurzoruaren kalifikazioa.

Lurzoruaren kalifikazioa da plangintzak erabilera orokorrak eta erabilera xehatuak esleitzea udal-mugarte osoko edo haren zati bateko zonei, zonetan banatzen baita udal-mugarte osoa edo haren zati bat.

*16. artikulua.*– Lurzoruak erabilera babestuetarako kalifikatzea.

1.– Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, etxebizitzak babes publikoko araubide bati atxikita eraikitzeko kalifikatu ahal izango dira lursailak. Betiere, ordea, legearen 80. artikuluan aurreikusita dauden gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzeko behar den lurzoru-kalifikazioa egin beharko da gutxienez. Kalifikazio-egintzan, lurzoru horretarako izendatutako babesmota zehaztu beharko du hirigintza-antolamenduak.

2.– Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, sustapeneko edo insteres publikoko jarduera ekonomiko babestuetarako ere kalifikatu ahal izango dira lursailak.

3.– Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako edo sustapeneko edo interes publikoko jarduera ekonomikoetarako kalifikatu ahal izango dira lursailak. Kalifikazio horiek kontuan hartuko dira hirigintza-eraivir de soporte, previa su transformación urbanística, a usos urbanísticos.

b) En todo caso, los que no sean adscritos por el planeamiento general a las clases de suelo no urbanizable y urbano.

2.– Las superficies clasificadas como suelo urbanizable deberán:

a) Guardar, conforme al principio de sostenibilidad proclamado en el artículo 3, adecuada y directa proporción con las previsiones de crecimiento poblacional en el municipio, considerando su capacidad de acogida.

b) Permitir el cumplimiento de los programas públicos de fomento y de protección pública de la vivienda en el marco y de acuerdo con lo previsto en los instrumentos de ordenación del territorio.

3.– A los efectos de esta ley, tendrá la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel terreno incluido en los sectores que el plan general o el plan de sectorización delimiten para la formulación del correspondiente plan parcial.

4.– Tendrán la consideración de suelo urbanizable no sectorizado aquellos terrenos que, aun habiendo sido clasificados como urbanizables, no se encuentren incluidos en ningún sector por el plan general o, en su caso, por el plan de sectorización.

## CAPÍTULO II
## CALIFICACIÓN DEL SUELO

*Artículo 15.*– Calificación del suelo.

Se entiende por calificación del suelo la asignación por el planeamiento de los distintos usos globales y usos pormenorizados a las diferentes zonas en las que divide la totalidad o parte del término municipal.

*Artículo 16.*– Calificación de suelos con destino a viviendas y otros usos protegidos.

1.– El planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y las cuantías mínimas previstas en el artículo 80 de esta ley. La ordenación urbanística deberá especificar en el acto de calificación el tipo de protección para el que el mismo se destina.

2.– El planeamiento urbanístico municipal podrá calificar también terrenos para la implantación de actividades económicas de fomento o interés público.

3.– Cuando el planeamiento urbanístico municipal califique terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o para la implantación de actividades económicas de fomento o interés público, estas calificaciones se tendrán en cuen-

kigarritasunaren zehaztapen haztatuan, lurzoruaren balorazioa egiteko orduan.

*17 **artikulua.***– Zuzkidurazko bizitokietarako lurzoruak kalifikatzea.

1.– Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, erkidegoaren ekipamendu modura ere kalifikatu ahal izango dira berariaz lursail batzuk, erabilera nagusia bizitegietarakoa duten guneetan, zuzkidurazko bizitokiak egiteko, bai aldi baterako bizitoki izan daitezen bai premia berezia duten kolektiboentzako bizitoki sozial bihurtu daitezen; hain zuzen ere, lege honen 81. artikuluan ezarritako gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzeko behar adina lurzoru kalifikatu beharko da, gutxienez. Hori dela eta, antolamendu xehatuak adieraziko du eraikuntza horiek non kokatuko diren eta nolako eraikuntza-ezaugarriak izango dituzten. Erabilera horretarako gehienezko lurzorua 2,5 metro karratu lurzoru izango da plangintzan aurreikusitako bizitoki-erabilerako sabaiko 100 metro karratuko gehikuntzako edo, zehaztapen hori egin ezin denean, etxebizitza berri bakoitzeko.

2.– Hiru-lurzoru finkatuan, erkidegoaren ekipamendurako lehendik dauden partzela batzuk ere erabili ahal izango ditu plangintzak zuzkidurazko bizitokietarako, betiere egiaztatzen baldin bada beste beharrizan sozial batzuei erantzuteko nahikoa ekipamendu-partzela daudela erabilgarri.

3.– Era horretara zuzkidurazko bizitokietarako kalifikatutako lursailek zuzkidura publikoaren izaera edukiko dute, eta ondorioz nahitaez eta doan lagata eskuratuko dira zuzkidura horiek ezartazeko ardura duen administrazioaren alde.

## III. KAPITULUA
## LURZORUAREN JABETZAREN ARAUBIDEA

*18. **artikulua.***– Lurzoruaren gaineko jabetza-eskubideak hirigintzaren aldetik duen edukia integratzea.

1.– Hirigintzaren antolamenduak –lege honek eta lege hau garatzen duten xedapenek ezartzen dutenak–, eta, antolamendu horren ondorioz, baita lurralde- eta hirigintza-plangintzak ere, zedarritu eta definitu egiten dituzte lurzoruaren, lurpearen eta hegalkinaren gaineko jabetzaren ahalmenak eta eginbeharrak. Hain zuzen ere, sailkapenaren eta kalifikazioaren bitartez, lurzoruaren gaineko jabetza hori eta etxeak, eraikinak eta instalazioak dagozkien helburuekin lotzen dituzte; bai eta dagozkien egikaritze-epeekin ere, programazioaren bitartez.

2.– Zehatz esatearren, hirigintza-antolamenduak, lurrazalari atxikitako hegalkinari eta lurpeari izendatzen dizkion eraikigarritasunaz eta erabilerez gainera, lurpea zerbitzu edo erabilera publikoetarako erabiltzea ezarri dezake, bai eta onura publikoaren edo gizarte-interesaren aldeko helburuetarako erabiltzea ere. Ondorioz, historiarako edo kulturarako interesa duten aztarna arkeologikoak gordetzea ezarri dezake, edo baliabide natuta en la determinación ponderada de la edificabilidad urbanística a efectos de la valoración del suelo.

***Artículo** 17.*– Calificación de suelos con destino a alojamientos rotacionales.

1.– El planeamiento urbanístico municipal podrá asimismo calificar específicamente terrenos como equipamiento comunitario en áreas de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales, tanto para alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y las cuantías mínimas establecidas en el artículo 81 de esta ley. A tal efecto, la ordenación pormenorizada establecerá la ubicación concreta y las características edificatorias de las citadas construcciones. El máximo para este destino será de 2,5 metros cuadrados de suelo por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

2.– En suelo urbano consolidado el planeamiento podrá destinar también a este fin de alojamientos dotacionales parcelas de equipamiento comunitario ya existentes, siempre que se acredite la disponibilidad de parcelas de equipamiento suficientes para atender otras necesidades sociales que lo requieran.

3.– Los terrenos calificados para alojamientos dotacionales tendrán carácter dotacional público, por lo que su obtención se realizará a favor de la administración responsable de su implantación por cesión obligatoria y gratuita.

## CAPÍTULO III
## RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

***Artículo** 18.*– Integración del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

1.– La ordenación urbanística determinada por esta ley y sus disposiciones de desarrollo, y, en virtud de la misma, el planeamiento territorial y urbanístico, definen y delimitan las facultades y los deberes urbanísticos de la propiedad del suelo, vinculando éste y las construcciones, edificaciones e instalaciones, mediante la clasificación y calificación, a los correspondientes destinos, y mediante la programación a sus correspondientes plazos de ejecución.

2.– En particular, la ordenación urbanística puede determinar, además de la edificabilidad urbanística y de los usos que atribuya al vuelo y al subsuelo ligados a la superficie, la utilización específica e independiente del suelo, subsuelo y vuelo para fines de uso o servicio público, así como de utilidad pública o interés social, con preservación de los restos arqueológicos de interés histórico y cultural y prevención de los riesgos que pue-

ralei, batez ere hidrologikoei, eragin diezaieketen arriskuei aurrea hartzea.

3.– Hirigintzaren antolamenduak ez die lurzoruaren jabeei kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik ematen, legeak aurreikusitako kasuetan izan ezik eta herri-administrazioen ondare-erantzukizunaren araubide orokorrarekin bat etorriz betiere.

4.– Ez die, orobat, lurgainaren jabeei kalte-ordainerako eskubiderik ematen 2. paragrafo horri jarraituz lurpeari ezar dakiokeen erabilerarengatik, betiere erabilera horrek ez badio nolabait eragiten edo kaltea ekartzen hirigintzaren aldetik duen eraikigarritasunari edo lurpeari –lurgainari lotuta– esleitu zaion erabilerari.

*19. artikulua.*– Lurzoruaren jabetzaren gaineko eskubideen eta eginbeharren estatutu-izaera.

Lurzorua eta etxeak, eraikinak nahiz instalazioak besterenduz gero, ez da lurzoruaren jabearen egoera aldatzen, hirigintzaren antolamenduak eta antolamendu hori egikaritu edo aplikatzeko eman diren egintzek zedarritzen duten egoera, alegia. Eskuratzaileak eskualdatzailearen lekua hartuko du legezko subrogazioaren bidez, baita urbanizazioa eta eraikuntza direla-eta hartutako konpromisoei buruz ere. Hala ere, bidezko diren akzioak erabili ahal izango ditu eskualdatzailearen aurka.

*20. artikulua.*– Lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik duen legezko edukia. Ahalmenak oro har.

Lurzoruaren gaineko jabetza-eskubidearen edukia, lurzoruaren sailkapenagatik dagokiokeen araubidea gorabehera, hau da: ondasuna bere egoera, ezaugarri objektiboak eta helburua kontuan hartuta arruntasunez erabili, gozatu eta ustiatu ahal izatea. Erabili, gozatu eta ustiatu ahal izate horiek, ordea, bat etorri beharko dute edo, betiere, ezingo dira bateraezin izan ondasunari aplikatzekoa zaion administrazio-legeriarekin eta, batez ere, hirigintzaren antolamenduarekin. Administrazio-isiltasunaren bitartez ezingo da inoiz ere hirigintza-ahalmenik eskuratu, baldin eta lege honetan, aplikatzekoa den hirigintzari buruzko legerian edo aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren kontra bada.

*21. artikulua.*– Lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik duen legezko edukia. Ahalmenak lurzoru urbanizaezinean.

1.– Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatu diren lursailen kasuan, aurreko artikulu horretan aipatzen diren ahalmenen barruan honako hauek sartzen dira, zein ere den lursail horiei eman zaien kategoria: Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek eta gainerako lurralde- eta hirigintza-plangintzak berariaz onargarritzat jotako erabilerak edo jarduerak gauzatzea, bitarteko teknikо eta instalazio arrunt eta egokiak erabiliz.

2.– Dena dela, egintza horiek ezin izango dute ekarri hirigintza-eraldaketarik edo lurzoruaren zertarakoa aldatzerik, ez eta horrelako ondoriorik eragin ere; eta

dan suponer para los recursos naturales, y en particular los hidrológicos.

3.– La ordenación urbanística no confiere a los propietarios de suelo derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas.

4.– Tampoco otorga derecho de indemnización al propietario de la superficie la utilización que se disponga del subsuelo conforme al apartado segundo, siempre que la misma no afecte o perjudique la edificabilidad urbanística y el uso otorgados al subsuelo ligado a la superficie.

*Artículo 19.–* Carácter estatutario de los derechos y los deberes de la propiedad del suelo.

La enajenación del suelo y las construcciones, edificaciones e instalaciones no modifica la situación de su titular definida por la ordenación urbanística y los actos dictados o producidos en ejecución o aplicación de la misma, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, incluso por lo que respecta a los compromisos asumidos para la urbanización y la edificación, sin perjuicio del ejercicio contra el transmitente de las acciones que procedan.

*Artículo 20.–* Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades con carácter general.

Forman parte del contenido del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación por razón de su clasificación, el uso y disfrute y la explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable, y en particular la ordenación urbanística. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta ley o en la legislación o la ordenación urbanística aplicable.

*Artículo 21.–* Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo no urbanizable.

1.– Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, las facultades a que se refiere el artículo anterior comprenden, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de usos o actividades consideradas admisibles expresamente por las Directrices de Ordenación del Territorio y el resto del planeamiento territorial y urbanístico, mediante el empleo de los medios técnicos y de las instalaciones ordinarias y adecuadas.

2.– En todo caso, estos actos no podrán suponer ni tener por consecuencia la transformación urbanística o el cambio de destino del suelo, y deberán permitir la

ezaugarri edafologiko eta ekologikoak zaintzeko modua eman beharko dute. Gainera, higadura, uholde eta suteen arriskua edo segurtasunerako edo osasun publikorako arriskuak saihesten direla ziurtatu beharko da egintza horiek gauzatzerakoan.

3.– 1. paragrafoan aipaturiko erabilera edo jardueretarako behar diren etxegintza-, eraikuntza- edo instalazio-lanak edo -obrak, betiere, arlo horretan aplikatzekoa den legeria zibilak eta administratiboak ezarritako mugekin egin beharko dira, bai eta dagokien lurralde- eta hirigintza-antolamenduarekin bat etorriz ere, aurretiaz kasuan-kasuan beharrezko diren lizentziak eta baimenak eskuratuta.

*22. artikulua.–* Lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik duen legezko edukia. Ahalmenak lurzoru urbanizagarrian eta hiri-lurzoru finkatugabean.

1.– Lurzoru urbanizagarri eta hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatu diren lursailen kasuan, horietan plangintzaren egikaritzea jarduketa integratuen bidez egin behar baldin bada, 20. artikuluan aipatutako ahalmenez gain honako hauek ere badagozkio jabetza-eskubideari:

a) Lursailek ez duten artean urbanizatzeko jarduketa-programa onarturik eta indarrean dagoenik:

1) Aurreko 21. artikuluan aipatzen diren erabilerak eta jarduerak baliatzea, ekimen publikoko nahitaezko birpartzelazioa –lege honen 49. artikuluan azaldu da– hasi bitartean.

2) Aplikatzekoak diren lurzoruaren araubidearen eta hirigintzako plangintzaren arabera egokiak badira, 36. artikuluan aipatzen diren behin-behineko obrak eta instalazioak egitea, artikulu horretan ezarritako baldintzak betez.

3) Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabean izan ezean, urbanizatzeko jarduketa-programa egitea eta izapidetzeko aurkeztea, eta, programa horrekin batera, lurzorua lege honetan hirigintzarako eraldatzea zilegi egiten duten gainerako agiri teknikoak ere bai.

4) Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearen kasuan, artikulu hoentan 1. eta 2. idatz-zatietan jasotako ahalmenez gain, lurzorua sektorizatzeko plana onar dezala eskatzea kasuan kasuko udalari, lursailak bildu beharreko sektorea edo sektoreak zedarritze aldera.

b) Lursailek badutenean urbanizatzeko jarduketa-programa onartua eta indarrean dagoena:

1) Urbanizatzeko jarduketa-programa egikaritzen parte hartzea lege honetan ezarritako eran. Horretarako, dagokien hirigintza-eraikigarritasuna izendatuko zaie lursail horiei.

2) Dagokion kalte-ordaina edo balio justua jasotzea, baldin eta jarduten duen administrazioak desjabetzaz egikaritzeko sistema publikoa ezarri badu, edo lur-ja-

preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como asegurar la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud pública.

3.– La ejecución de los trabajos y obras de edificación, construcción o instalación necesarias para los usos o actividades previstos en el apartado 1 estará sujeta a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicable por razón de la materia, y deberá realizarse de conformidad con la ordenación territorial y urbanística pertinente previa obtención de las preceptivas licencias y autorizaciones que procedan en su caso.

***Artículo 22.–*** Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado.

1.– Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbanizable y al suelo urbano no consolidado en que la actividad de ejecución deba tener lugar mediante actuaciones integradas, a las facultades previstas en el artículo 20 se añaden las siguientes:

a) Mientras no cuenten con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor:

1) Ejercer, mientras no se inicie la reparcelación forzosa de iniciativa pública prevista en el artículo 49, los usos y actividades a que se refiere el artículo 21 anterior.

2) Realizar, cuando sean procedentes según el régimen del suelo y el planeamiento aplicable, las obras e instalaciones provisionales contempladas en el artículo 36 y en los términos dispuestos en él.

3) Salvo en el suelo urbanizable no sectorizado, formular y presentar para su tramitación el programa de actuación urbanizadora y los restantes documentos técnicos precisos para la legitimación de la transformación urbanística del suelo en la forma dispuesta por esta ley.

4) En el suelo urbanizable no sectorizado, además de las facultades contempladas en los números 1 y 2 de este apartado, solicitar al ayuntamiento correspondiente que se promueva la delimitación del sector o sectores en que deban quedar integrados los terrenos, a través de la aprobación del correspondiente plan de sectorización.

b) Desde que cuenten con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor:

1) Participar en la ejecución del programa de actuación urbanizadora en la forma prevista en esta ley, con atribución de la edificabilidad urbanística correspondiente.

2) Percibir el justiprecio o indemnización que corresponda en el caso de determinación por la administración actuante del sistema público de ejecución por ex-

beak egikaritzan parte hartzeari uko egin badio bere borondatez, uko-egite hori birpartzelatzea behin betiko onartu aurretik eta dagokion eran eginez.

2.– Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, lehendik legez eginda zeukan hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik sailkatu baldin bada horrela, 20. artikuluan aurreikusitako ahalmenei ondoko hauek gehituko zaizkie:

a) Eraikitzeko ahalmena, hirigintza-plangintzan ezarritako eran eraiki ere. Eraikitzearekin batera, halakorik bada, lursail hori orube bihurtzeko premiazko diren urbanizazio-obrak, behar den fidantza ezarrita, egikaritzeko ahalmena.

b) Etxe, eraikin eta instalazioei aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak baimendutako erabilerak emateko ahalmena.

*23. artikulua.*– Lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik duen legezko edukia. Ahalmenak hiri-lurzoru finkatuan.

1.– Hiri-lurzoru finkatu modura sailkatuta dauden baina orube ez diren lursailen kasuan, 20. artikuluan aurreikusitako ahalmenei ondoko hauek gehituko zaizkie:

a) Eraikitzeko ahalmena, hirigintza-plangintzan ezarritako eran eraiki ere. Eraikitzearekin batera, halakorik bada, lursail hori orube bihurtzeko premiazko diren urbanizazio-obrak, behar den fidantza ezarrita, egikaritzeko ahalmena.

b) Etxe, eraikin eta instalazioei aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak baimendutako erabilerak emateko ahalmena, haietan erabilera horiei dagozkion jarduerak gauzatuta.

2.– Hiri-lurzoru finkatu modura sailkatuta dagoen eta orube den lurzoruaren kasuan:

a) Eraikitzeko ahalmena, hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzak betez.

b) Etxe, eraikin eta instalazioei aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak baimendutako erabilerak emateko ahalmena, haietan erabilera horiei dagozkien jarduerak gauzatuz.

*24. artikulua.*– Lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik duen edukia. Eginbeharrak oro har.

1.– Lurzoruaren gaineko jabetza-eskubidearen edukia, lurzoruaren sailkapenagatik dagokion araubidea gorabehera, honako eginbehar orokor hauek osatzen dute:

a) Lurzoruari lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduak aurreikusitako erabilera edo erabilerak eman behar zaizkio, eta lurzoruaren gainean dauden etxe, eraikin eta instalazioak zaindu egin behar dira legez eska daitezkeen baldintzak betez, hartara era zilegian ematen zaien erabilera eduki dezaten.

b) Lurzorua zaindu egin behar da, eta egoera onean eduki, eta, hala badagokio, baita haren gainean dagoen

propiación o de renuncia voluntaria a participar en la ejecución, formalizada con anterioridad a la aprobación definitiva de la pertinente reparcelación.

2.– Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística sobre la preexistente, a las facultades previstas en el artículo 20 se añaden las siguientes:

a) Edificar en los términos establecidos por el planeamiento urbanístico y, en su caso, ejecutar simultáneamente, debidamente afianzadas, las obras de urbanización precisas para que adquieran la condición de solar.

b) Destinar la construcción, el edificio y las instalaciones al uso o usos permitidos por la ordenación urbanística aplicable.

***Artículo 23.–*** Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo urbano consolidado.

1.– Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano consolidado que no tengan la condición de solar, a las facultades previstas en el artículo 20 se añaden las siguientes:

a) Edificar en los términos establecidos por el planeamiento urbanístico y, en su caso, ejecutar simultáneamente, debidamente afianzadas, las obras de urbanización precisas para que adquieran la condición de solar.

b) Destinar la construcción, el edificio y las instalaciones al uso o usos permitidos por la ordenación urbanística aplicable, a través del desarrollo en ellos de las actividades correspondientes.

2.– Cuando se trate de suelo urbano consolidado que tenga la condición de solar:

a) Edificar en los términos previstos por el planeamiento urbanístico.

b) Destinar la construcción, el edificio y las instalaciones a los usos permitidos por la ordenación urbanística aplicable, desarrollando en ellos las correspondientes actividades.

***Artículo 24.–*** Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes con carácter general.

1.– Forman parte del contenido legal de la propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso o usos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico, y conservar las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legalmente exigibles para ser dedicadas al uso a que legítimamente se destinen.

b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, la masa vegetal en las condiciones precisas para evitar ries-

landaretza ere; halako eran non beharrezkoak diren baldintzak betetzen diren higadura-arriskua eta segurtasun edo osasun publikoarentzako arriskuak saihesteko, eta beste batzuei edo interes orokorrari –ingurumenari dagokiona barne– eragin dakizkiekeen kalteak edo galerak eragozteko. Era berean, lurzoru hori erabili edo ustiatzerakoan kontuz ibili behar da lurrean, airean edo uretan behar ez den kutsadurarik ez eragiteko eta beste batzuen ondasunetara zilegi ez den isurketarik ez eragiteko.

Aurreko paragrafo horretan ezarritakoa betetzeko, lur-jabeek utzi egin behar diote herri-administrazio eskudunari bere eskumenak erabiltzeko beharrezkoak diren lanak egiten.

c) Errespetatu egin behar dira lursailei dagokien administrazio-legeriak ondasun batzuekin muga egiteagatik ezarritako mugak. Ondasun horiek, zehazki, ezaugarri hauetako bat izan behar dute: herri-jabari naturala izatea; erabilera, obra eta zerbitzu publikoen euskarri edo kokaleku izatea; hegalkinean edo lurpean ustiapen erreserbatu edo arautuko baliabide naturalak edukitzea.

d) Errespetatu egin behar dira historia-, kultura- eta arte-ondarearen legeriak eta, nolanahi ere, hirigintzako plangintzak ondasun babestuei ezarritako mugak. Muga horiek lurzoruari eta haren gaineko eraikin, etxe eta instalazioei ezartzen zaizkie, ondasun babestuen katalogoetan sartuta egoteagatik.

2.– Aipatutako eginbeharrak betetzea nahitaezkoa izango da titulu honetan aurreikusitako ahalmenak zilegitasunez erabiltzeko.

*25. artikulua.–* Lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik duen edukia. Eginbeharrak lurzoru urbanizagarrian eta hiri-lurzoru finkatugabean.

1.– Lurzoru urbanizagarri eta hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lurzoruetan, oro har dagozkion eginbeharrez gain, beste hauek ere badagozkio jabetza-eskubideari:

a) Urbanizatzeko jarduketa-programa onartuta eta indarrean ez duten artean, behar bezalako egoeran eduki beharko dira beharrezko baimena emandako behinbehineko obren bidez egin diren eraikuntzak eta instalazioak. Eta udalak eskatuz gero, eraitsi egin beharko dira, eta utzi egin beharko dira horietan gauzatzen ziren erabilerak eta jarduerak, eta ez da izango dena delako arrazoiagatik kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik.

b) Urbanizatzeko jarduketa-programa onartuta eta indarrean dutenean:

1) Urbanizatzeko jarduketa-programa egikaritzeak dakartzan onura eta kargak ekitatez banatzeko egiten den birpartzelatzean parte hartzeko eginbeharra. Parte hartzetik salbu geratuko da, ordea, hautatutako sistema desjabetzaz egikaritzeko sistema publikoa denean edo egikaritze horretan parte hartzeari uko egin zaionean.

gos de erosión y para la seguridad o salud pública y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como usarlo y explotarlo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua o el aire, ni inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

A los efectos del párrafo anterior, los propietarios deberán permitir en todo caso la realización por la administración pública competente de los trabajos que sean precisos para el ejercicio de sus competencias.

c) Respetar las limitaciones derivadas de la legislación administrativa de pertinente aplicación por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, que sirvan de soporte o en los que estén establecidos usos, obras y servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación reservada o regulada.

d) Respetar las limitaciones que para el suelo y las construcciones, edificaciones e instalaciones correspondientes deriven de la legislación de patrimonio histórico, cultural y artístico y, en todo caso, del planeamiento urbanístico por razón de su inclusión en catálogos de bienes protegidos.

2.– El cumplimiento de los deberes enunciados es condición previa en cada caso del legítimo ejercicio de las facultades previstas en este título.

*Artículo 25.–* Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes en suelo urbanizable y urbano no consolidado.

1.– En suelo clasificado como urbanizable y urbano no consolidado, además de los deberes generales se establecen los siguientes:

a) Mientras no cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor, mantener en debidas condiciones las construcciones e instalaciones ejecutadas al amparo de obras provisionales debidamente autorizadas, y proceder a su demolición y al cese de los usos y las actividades desarrollados a requerimiento del ayuntamiento, sin derecho a indemnización por concepto alguno.

b) Desde que cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor:

1) Participar en la reparcelación que se lleve a cabo para la equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes de la ejecución del programa de actuación urbanizadora, salvo que se lleve a cabo en régimen público de ejecución por el sistema de expropiación o se haya renunciado a participar en dicha ejecución.

2) Jabeak bere gain hartu beharko ditu honako karga hauek, aurreko paragrafoan aipatzen den bezala parte hartu ahal izateko:

a) Udalari doan laga beharko dizkio honako hauek. Alde batetik, bideak, parke eta lorategi publikoak, kirol, jolas eta aisialdirako gune publikoak, kulturarako eta irakaskuntzarako instalazio publikoak, babespeko bizitegi-zuzkidurak –hala badagokio–, horiek guztiak egiteko izendatuta dauden lurzoru eta eskubide guztiak; eta orobat, plangintzan aurreikusitako gainerako zuzkidura eta zerbitzu publikoetarako behar direnak. Eta beste aldetik, sistema orokorren saretik jarduketari atxikita dauden osagaiak egikaritzeko behar den lurzoru guztia.

b) Udalari doan laga beharko dio hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoaren partaidetzari dagokion diru-zenbatekoa, 27. artikuluan ezarritakoaren arabera.

c) Jarduketa horri dagozkion urbanizazio-obra guztiak ordaindu beharko ditu, eta, hala badagokio, jarduketa-eremuko obrak, eremu horretako eta loturako azpiegituren eta zerbitzuen obrak epe barruan egikaritu. Orobat, eremu horretan lehendik zeuden azpiegiturak ere sendotu eta handitu beharko ditu, eta hori nahiz eta eremutik kanpo egon, baldin eta jarduketari atxikita badaude hartarako beharrezkoak izateagatik, eta nahiz eta izaera orokorrekoak izan jarduketakoa baino eremu handiagoak hartzeagatik.

3) Sortutako orubeetan eraiki beharra, aplikatzekoa den plangintzak ezarritako baldintza materialak eta epeei dagozkienak beteta eraiki ere.

2.– Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta lehendik legez zeukan hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzeagatik sailkatu bada horrela, eginbehar orokorrez eta artikulu honetako 1.b.2 idatz-zatian ezarritakoez gain, lurzoru horri dagokion zuzkidura-karga kentzeko eginbeharra, edo, hori ezin denean, balio baliokideko kalte-ordain ekonomikoa emateko eginbeharra, diru hori zuzkiduretarako lurzorua eskuratzeko erabili dadin. Hori guztia araudietan ezarritako baldintzen arabera egingo da. Zuzkiduraren lagapena, inola ere, izendatutako hirigintza-eraikigarritasunaren handitzeari dagokiona izango da, lege honetako 79.1 artikuluaren arabera.

*26. artikulua.–* Lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik duen edukia. Eginbeharrak hiri-lurzoru finkatuan.

1.– Hiri-lurzoru finkatu modura sailkatutako lurzoruan, artean orube ez baldin bada, oro har dagozkion eginbeharrez gain, beste hauek ere badagozkio jabetza-eskubideari:

a) Aplikatzekoa den plangintzatik eratorritako onura eta kargak ekitatez banatu beharko dira, lege honen 136.a artikuluan ezarritakoari jarraituz hala dagokio-

2) Levantar las siguientes cargas a efectos de la participación a que se refiere el apartado anterior:

a) Cesión gratuita al ayuntamiento de todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas culturales y docentes, dotación residencial protegida, en su caso, y de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos por el planeamiento, así como de todo el suelo preciso para la ejecución de los elementos de la red de sistemas generales adscritos a la actuación a efectos de su obtención o ejecución.

b) Cesión gratuita al ayuntamiento del suelo o, en su caso, la cantidad económica correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, según lo dispuesto en el artículo 27.

c) Costeamiento de todas las cargas de urbanización y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquélla.

3) Edificar en los solares resultantes en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable.

2.– En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, además de los deberes generales y los establecidos en el apartado 1.b.2 de este artículo, la del levantamiento de la carga dotacional correspondiente o, cuando no resulte posible, la indemnización económica sustitutoria de valor equivalente con destino a la obtención de suelos dotacionales, todo ello en los términos que reglamentariamente se determine. La cesión dotacional será la correspondiente al incremento de edificabilidad urbanística atribuida en los términos establecidos en el artículo 79.1 de esta ley.

*Artículo 26.–* Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes en suelo urbano consolidado.

1.– En suelo clasificado como urbano consolidado que no tenga aún la condición de solar, además de los deberes generales se establecen los siguientes:

a) Distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento de aplicación, cuando así proceda según lo dispuesto en el artículo 136.a de esta ley,

nean, eta banatu ere, plangintza horren arabera eta plangintza egikaritzeko egintza ororen aurretik egin beharko dira.

b) Dena delako partzela orube bihurtzeko behar diren urbanizazio-obretatik, egiteke daudenak osatu beharko ditu jabeak, bere kontura, eta eraikitzen hasi aurretik edo hastearekin batera osatu ere, aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak eskatzen duen eran. Gainera, obra horiek egikarituko dituela ziurtatzeko, udalaren aurrean fidantza jarri beharko du, eta partzelako barruko lursailetatik plan orokorraren antolamendu xehatuak eta xehetasun-azterketak bideak, espaloiak eta bestelako espazio libreak eratzeko zuzkidura publikoetarako izendatu dituenak, berriz, doan laga beharko dizkio udalari.

2.– Hiri-lurzoru modura sailkatutako lurzoruan, dagoeneko orube baldin bada, dagozkion eginbehar orokorrez gain, orube horretan eraiki beharra dauka, eta eraiki ere, aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak ezarritako baldintzak betez (hala baldintza materialak nola epeei dagozkienak) egin beharko du.

*27. artikulua.–* Erkidegoak hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan parte artesa.

1.– Herri-erakundeen hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari batez besteko hirigintza-eraikigarritasunaren % 10i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre, 35. artikuluan ezarritako eran.

2.– Hala hiri-lurzoruan, baldin eta areak eta egikaritze-unitateak zedarrituta badauzka, nola lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, jabeek eskubidea izango dute egikaritze-unitatearen batez besteko hirigintza-eraikigarritasunaren % 90 eskuratzeko, hori guztia 35. artikuluan ezarritako eran.

3.– Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta lehendik legez zegoen hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek eskubidea izango dute handitutako hirigintza-eraikigarritasunaren % 90 eskuratzeko. Beraz, lursailari izendatutako hirigintza-eraikigarritasunaren handitzeari erreferituta egingo da partaidetza.

4.– Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarrien kasuan gauzatuko da. Lege honek etxebizitza babestuak egiteko lurzorua erreserbatzera behartzen ez dituen eta erabilera nagusia bizitegirakoa duen area, sektore edo, hala badagokio, egikaritze-unitatean helburu horretarako lurzorurik aurreikusten ez duten udalek, inola ere, babes publikoko etxebizitzak egiteko izendatu beharko dituzte goian azaldutako eran lortutako lursailak.

5.– Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz toki-ad-

conforme a éste y con carácter previo a cualquier acto de ejecución del mismo.

b) Completar, a su costa, las obras de urbanización pendientes para que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o simultáneo a la edificación y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, con afianzamiento de la ejecución ante el ayuntamiento y levantamiento de la carga de cesión gratuita a éste de los terrenos interiores de la parcela destinados por la ordenación pormenorizada del plan general o estudio de detalle a dotaciones públicas para viales, aceras y otros espacios libres.

2.– En suelo clasificado como urbano consolidado que tenga ya la condición de solar, además de los deberes generales, edificar el solar en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable.

*Artículo 27.–* Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

1.– Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 35.

2.– Tanto en suelo urbano no consolidado, como en el suelo urbanizable sectorizado, los propietarios tendrán derecho al 90% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación o, en su caso, la unidad de ejecución, todo ello en los términos establecidos en el artículo 35.

3.– En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, los propietarios tendrán derecho al 90% de la edificabilidad urbanística incrementada, de modo que la participación se referirá al incremento de la edificabilidad urbanística atribuida a la parcela.

4.– La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela edificable. Los municipios no obligados por esta ley a reservar suelo con destino a vivienda protegida y que no contemplen en el área, sector o, en su caso, unidad de ejecución de uso predominante residencial reserva alguna de suelo con este fin, deberán destinar las parcelas así obtenidas para vivienda de protección pública.

5.– No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente

ministrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulu honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten. Diru hori udalaren lurzoru-ondarea eskuratu behar denerako erabiliko da, bai eta ondare horri eusteko ere.

IV. KAPITULUA
LURZORUAREN ARAUBIDEA

LEHENENGO ATALA
LURZORU URBANIZAEZINA

*28. artikulua.–* Erabilerak eta jarduerak.

1.– Lurzoru urbanizaezina, guzti-guztia:

a) Ez da egokia hirigintzako dena delako edukiak edo helburuak dituzten egintzak, erabilerak edo jarduerak bermatzeko, ez baitagozkio lurzorua okupatzeko aukeratu den ereduari. Zehatz esate aldera, lurzoru urbanizaezinean debekatuta dago etxebizitza gisa erabiltzeko eraikin berriak egitea.

Aurreko paragrafo horretako araua gorabehera, badago etxebizitza gisa erabiltzeko baimena ematea, baldin eta eraikina baratzezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomiko bati lotuta badago, era funtzional eta iraunkorrean, eta ustiakuntzaren jabe eta kudeatzailearen eta haren familiaren bizilekutarako bada. Horretarako, etxebizitza horren beharra egiaztatu beharko da aurretiaz.

b) Ez da egokia urbanizazioaren bidez eraldatzeko, berezkoak dituen balioak eta ingurumenari dagozkionak zaindu beharragatik.

Aurreko idatz-zatiko araua gorabehera, 5. paragrafoan jasotakoa egin ahal izango da.

2.– Lurzoru urbanizaezinean zuhaiztiak daudenean, eta lurzorua basogintzako lurzoru modura kalifikatu denean, eta sutearen, ingurumen-kaltearen edo legez kontrako mozketaren ondorioz kalifikazio horren arrazoi izan diren ezaugarriak galdu egiten direnean, orduan, lurzoru horri ezin izango zaio sailkapena edo kalifikazioa aldatu, gutxienez hurrengo 20 urteetan –salbu eta oinarrizko legeriak epe handiago bat ezartzen badu–, baldin eta aldaketa horrek basogintzako erabilera horretatik askatzea badakar.

3.– Lurzoru urbanizaezin modura sailkatutako lursailetan, erabilerak onargarriak izango badira, honako eskakizun hauek bete beharko dira: erabilera horiek egokiak eta beharrezkoak izan behar dute, lurzorua arrazoizko eran eta bere landa-izaerarekin bat etorriz erabiltze aldera; ezin izango dute lurzoruaren eraldaketarik eragin; ezin izango dira hirigintza-helburuetarako erabili.

4.– Lurzoru urbanizaezinean etxe, eraikin edo instalazioak egiteko lanek, baimena jasoko badute, honako eskakizun hauek bete beharko dituzte:

no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o una parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará afectado a la adquisición y el mantenimiento del correspondiente patrimonio público de suelo.

CAPÍTULO IV
RÉGIMEN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA
SUELO NO URBANIZABLE

*Artículo 28.–* Usos y actividades.

1.– El suelo no urbanizable, en su totalidad, es:

a) No idóneo para servir de soporte a actos, usos o actividades de contenido o fin urbanístico de clase alguna, por ser inadecuados de acuerdo con el modelo de ocupación de suelo adoptado. Específicamente queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda.

La regla del párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de autorización, previa acreditación de su necesidad, del uso de vivienda ligada funcional y permanentemente a una explotación económica hortícola o ganadera para residencia del titular y gestor de la explotación, así como de su unidad familiar.

b) Inapropiado para ser objeto de transformación mediante la urbanización, por la necesidad de preservar sus valores propios y ambientales.

La regla del párrafo anterior se entiende sin perjuicio de lo establecido en el apartado 5.

2.– El suelo no urbanizable en el que existan masas arbóreas y que esté calificado como forestal, en caso de incendio, daño medioambiental o tala ilegal que produzca la pérdida de las características que hubieran justificado su calificación, no podrá ser objeto de nueva clasificación ni calificación que implique su desvinculación del destino forestal durante al menos los veinte años siguientes, sin perjuicio de un plazo mayor que disponga la legislación básica.

3.– Son usos admisibles en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable los expresamente considerados por las Directrices de Ordenación del Territorio o por las normas e instrumentos de ordenación territorial como adecuados y precisos para su utilización racional y conforme a su naturaleza rural, y no impliquen la transformación urbanística del suelo ni supongan su utilización para fines urbanísticos.

4.– Las obras de construcción, edificación e instalación en suelo no urbanizable deberán reunir, para su autorización, las condiciones siguientes:

a) Lursailen landa-izaera gordeko dela ziurtatzea eta biztanle-guneak sortzeko arriskua saihestea.

Biztanle-gunea sortzeko arriskua dagoela kasu honetan iritziko zaio: bizitegirako beste eraikin bat eginda, bizitegi-erabilerako lau eraikin, gutxienez, elkarren ondoan gertatzen direnean udal-plangintzak zehaztutako distantzia-parametroen barruan.

b) Neurri egokiak hartzea kasuan kasuko lursailen eta beren hurbileko inguruaren ingurumen-ezaugarriak zaintzeko, beren horretan iraunarazteko eta, hala badagokio, leheneratzeko.

c) Eraikuntza berriaren tipologia eskualde horretako usadiozko landa-arkitekturarekin bat etor dadin saiatzea, behinik behin erabilitako materialetan, fatxadaren konposizioan eta eraikinaren neurrietan.

d) Obrak egingo dituenak bere gain hartu beharko du obra horien eragina jasango duten azpiegitura eta zerbitzu publikoen kalitateari, funtzionalitateari eta zerbitzu-mailari eusteko eginbeharra.

5.– Lurzoru urbanizaezinean honako hauek daude baimenduta:

a) Ondoren zehazten diren zuzkidurak, ekipamenduak eta jarduerak ezartzea beste helbururik ez duten jarduketak: alde batetik, arlo jakin bateko legeriak –aplikatzekoa denak– edo lurraldearen plangintzak interes publikokotzat jo dituenak, eta bestetik, kasu jakinetan, dagokion foru-aldundiak interes publikokotzat jo dituenak; bigarren hori, 20 egunez jendaurrean edukitzeko tramitea bete ondoren, ebazpen baten bidez egingo du.

b) Lurralde- eta hirigintza-plangintzan aurreikusitako obrak, baldin eta herri-administrazioek eman behar dituzten erabilera eta zerbitzuak ezartzearren egin behar badira.

c) Aurreikusitako bideak eta errepideak eta horiek egikaritzeko eta zaintzeko azpiegiturak edo sareak, lurralde- eta hirigintza-antolamenduarekin bat etorriz eta dagokion arloko legeriaren arabera.

6.– Lurzoru urbanizaezin modura sailkatutako lursailetan, debekatuta daude hirigintzako partzelazioak, bai eta lursailok hirigintza-eraldaketako prozesuan sarraraziko lituzkeen beste edozein egintza eta erabilera ere. Landa-guneen zedarrien barruan sartuta geratzen diren lurzoru urbanizaezineko lursailen kasuan, hurrengo artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

***29. artikulua.–*** Landa-guneen berariazko araubidea.

1.– Lege honetan ezarritakoetarako, landa-gunea hau izango da: 6tik 25era arteko baserri-multzoa, izaera ematen dion eremu publiko baten inguruan bildua.

2.– Landa-gune batek hartzen duen lurzoru-eremuari dagokionez, plan orokorrak hiri-lurzoru gisa sailka-

a) Asegurar la preservación del carácter rural de los terrenos y evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la pretensión de construcción de una edificación residencial vaya a dar lugar, de realizarse, a la coexistencia de al menos cuatro edificaciones con uso residencial dentro de los parámetros de distancia determinados por el planeamiento municipal.

b) Adoptar las medidas adecuadas a la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos correspondientes y de su entorno inmediato.

c) Procurar que la tipología de la nueva construcción se adecue a la arquitectura rural tradicional de la zona cuando menos en lo relativo a materiales utilizados, composición de la fachada y volumetría del edificio.

d) Garantizar a su costa el mantenimiento de la calidad, la funcionalidad y el nivel de servicio de las infraestructuras y servicios públicos afectados.

5.– Podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable:

a) Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso, y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

b) Las obras previstas en el planeamiento territorial y urbanístico para el establecimiento de usos y servicios de prestación por parte de las administraciones públicas.

c) Los caminos y las vías proyectadas y las infraestructuras o redes para su ejecución y mantenimiento con arreglo al planeamiento territorial y urbanístico y conforme a la legislación sectorial pertinente.

6.– En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable se prohíben en todo caso las parcelaciones urbanísticas y cualesquiera actos y usos que impliquen su incorporación al proceso de transformación urbanística. En el supuesto de suelos no urbanizables comprendidos en la delimitación de núcleos rurales, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

***Artículo 29.–*** Régimen específico de los núcleos rurales.

1.– Se entiende por núcleo rural, a efectos de esta ley, la agrupación de entre seis y veinticinco caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter.

2.– La superficie de suelo ocupada por un núcleo rural podrá ser clasificada por el plan general como sue-

tu ahal izango du, lege honen arabera hala dagokionean, edo, bestela, landa-guneko lurzoru urbanizaezin gisa. Azkenengo kasu horretan, bai artikulu honetan bai lege honetan eta garapen-araudian artikuluarekin bat datozen xedapenetan aurreikusitakoa izango dute lege-araubidetzat.

3.– Plangintza orokorrak ez baldin badu landa-guneetarako antolamendu xehakaturik ezarri, udalak, plangintza hori garatze aldera, plan berezi bat onartuko du, eta bertan ezarriko du gune horien antolamendu xehakatua. Hor, beharrezko diren zehaztapen guztiak egongo dira jasota, batez ere hauek: eraikinak jasotzeko izendatuta dauden finken kokaera; zein finkatan egin daitezkeen eraikuntzak –finka horiek sarbide zuzena izan behar dute lehendik dagoen bide publiko batetik–; eraikuntzen bolumena eta gehienez eduki ditzaketen solairuak –ezin izango dute bi solairu baino gehiago eduki–, eta, horrekin batera, eraikuntzen eta mugakide dituzten sail eta bideen artean egon behar duten tarteen parametroak; orobat, zilegi diren, bateraezin diren eta debekatuta dauden erabileren araubidea ere.

4.– Mugarritzeak egiteko, finkak erregulatzeko eta hirigintza-zerbitzuak eskuratzeko, prozedura berezi bat izango da, araudi bidez zehaztuko dena. Oratariko lurzoruari herri-jabaria babesteko ezarritako mugaketak eta zorbideak lurzoru-kategoria honi ere aplikatuko zaizkio.

5.– Landa-guneetako lurzoru urbaniezaezinari dagokionez, lurzoru eraikigarrian eta etxebizitza-kopuruan plangintzak eragin dezakeen hazkundea ezingo da izan lehendik zeudenen % 50 baino handiagoa. Era berean, landa-gunean ezingo dira egon 25 baserri baino gehiago, lehendik zeudenak eta aurreikusitakoak batuta. Paragrafo honetan xedatutakorako eta ez bestetarako, ez da etxebizitza-hazkundetzat hartuko lehendik zegoen baserria, hirigintza-antolamenduak ezarritako eskakizunak eta mugapenak beteta, bi etxebizitza edo gehiago sortzeko banatzea.

6.– Halaber, plangintzak, lurzoru-mota honetarako, ezingo du zuzkidura berririk ezarri, ez ekipamendu, espazio libre edo trazaera berriko bide publiko berririk ere; lehendik zeuden mugak eta lerrokadurak doitzea besterik ezingo da egin.

7.– Foru-aldundiek beren lurralde historikoetan dauden landa-guneen zerrendak egingo dituzte, landaguneak dituzten udalei entzun ondoren.

*30. artikulua.–* Baserriak berreraikitzea eta horretarako baimena ematea.

1.– Baserriak berreraikitzeko baimena, soilik, baserritzat jotzeko modua ematen duen egitura eraikia gordetzen dutenean emango da. Eraikinen murruen hondarrak ezin izango dira inoiz ere berreraiki, ez baldin badira jatorrizkoen gailurrera iristen; eta, oro har, jalo urbano, cuando así proceda conforme a esta ley, o como suelo no urbanizable de núcleo rural. En este último supuesto, su régimen legal será el previsto en el presente artículo y en las disposiciones concordantes con el mismo de esta ley y normativa de desarrollo.

3.– Cuando el planeamiento general no contenga una ordenación pormenorizada de los núcleos rurales, en desarrollo del mismo el ayuntamiento establecerá mediante plan especial su detallada ordenación, conteniendo al efecto todas las determinaciones necesarias, y en especial la disposición de las fincas vinculadas a la edificación, las fincas susceptibles de ser construidas, que deberán contar al menos con acceso directo desde una vía pública previamente existente, el volumen edificatorio y el número máximo de alturas, que en ningún caso podrá superar las dos plantas, con expresión de los parámetros de separación de la edificación a los predios colindantes y a los viales así como el régimen de usos permitidos, compatibles y prohibidos.

4.– La delimitación, la regularización de fincas y la obtención de servicios urbanísticos se realizará a través de un procedimiento específico, que se desarrollará reglamentariamente. Las limitaciones y las servidumbres para la protección del dominio público establecidas para cualquier clase de suelo resultarán de aplicación para esta categoría de suelo.

5.– El planeamiento no podrá generar en suelo no urbanizable de núcleo rural un incremento respecto a la superficie construida ni el número de viviendas podrá ser superior al 50% de lo ya existente. Así mismo, el número total de caseríos existentes y previstos no podrá superar las veinticinco unidades. A los solos efectos de lo dispuesto en este apartado, no tendrá la consideración de incremento de viviendas la división horizontal del caserío preexistente para dar lugar a dos o más viviendas, con sujeción a los requisitos y limitaciones establecidos por la ordenación urbanística.

6.– Igualmente, para este tipo de suelo el planeamiento no podrá definir nuevas dotaciones, equipamientos, espacios libres ni vías públicas de nuevo trazado, posibilitándose únicamente regularizar los límites y las alineaciones ya existentes.

7.– Las diputaciones forales elaborarán los inventarios de los núcleos rurales existentes en sus respectivos territorios históricos, previa audiencia de los municipios afectados.

*Artículo 30.–* Reconstrucción de caseríos y su autorización.

1.– Sólo será autorizable la reconstrucción de los caseríos que mantengan una estructura edificada que permita identificarlos como tales. En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbrera de las primiti-

torrizko higiezinaren oina jakiteko modurik ematen ez duten hondarrak ere ez, eta ezta ere jatorrizko higiezin horren jatorrizko bolumetria jakiteko modurik ematen ez dutenak.

2.– Dena den, lurzoru urbanizaezinean baserriak eta bizitegi-eraikinak berreraikitzeko baimena eman ahal izango da, horiek ustekabeagatik edo halabeharragatik geratu direnean baliaezin, baldin eta hori behar bezala egiaztatzen bada; eta sistema orokorrak ezarri behar zirela-eta jabetza kentzeko prozedura bategatik eraitsi direnean ere bai. Berreraiki nahi duenak udal-administrazioari egin beharko dio eskaera, baliaezin geratzea eragin zuen arrazoia gertatu zenetik kontatzen hasita urtebeteko epearen barruan edo, hala badagokio, ondasunak jabetza kentzeko prozeduraren barruan benetan okupatu zirenetik kontatzen hasita. Jabetza kentzearen kasu horretan, lurzoru urbanizaezinean egin beharreko berreraikitzea babes berezirik ez duen lurzoruan egingo da.

3.– Berreraikitze-obrak errespetatu egin beharko du beti, gehienezko muga gisara, jatorrizko higiezinaren benetako bolumetria-konposizioa.

4.– Baserriak berreraikitzeko obretarako baimena emateko, beharrezkoa izango da:

a) Proiektua jendaurrean erakusgai edukitzea, gutxienez 20 egunez.

b) Berreraikitzea ustekabeagatik, halabeharragatik edo jabetza kentzeko okupazioagatik egin behar bada, bidezko diren txostenak eskatu beharko zaizkie esku hartu duten organismo eta erakundeei edo berreraikitzeko baimena ematea zilegi egiten duten gertaerak eta inguruabarrak ezagutzen dituzten organismo eta erakundeei.

5.– Ez da inoiz ere baserriaren berreraikipentzat joko lurzoru urbanizaezinean kokatuta dauden eraikinak bizitegitzat erabiltzeko berritu edo birgaitzea, baldin eta lehenago ez bazaie bizitegietarako erabilera hori legez eman izan. Horrelako obrak etxebizitzatarako eraikuntza berritzat joko dira, eta lege honetan horrelakoentzat ezarritako araubide juridikoaren menpe egongo dira.

*31. artikulua.–* Baratzezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomiko bati lotutako oin berriko etxebizitza eraikitzeko egintzen lizentziak eta agiriak ematea.

1.– Baratzezaintza eta abelazkuntzako ustiakuntza bati lotutako eraikuntza-lizentzia, bakar-bakarrik, eraikuntza hori ustiakuntza ekonomikoaren titularrak eta kudeatzaileak ohiko etxebizitza modura erabili behar duenean emango da. Hori dela eta, eskatzaileak baimena eskatu beharko dio aurretiaz lurralde historikoko nekazaritza-sailari, gutxienez honako hauek egiaztatuta:

a) Ustiakuntzak gutxieneko eskakizunak betetzen dituela modu autonomoan ekonomikoki bideragarria izateko.

vas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original ni permitan reconocer su volumetría original.

2.– No obstante, podrá autorizarse la reconstrucción de los caseríos y edificaciones residenciales en suelo no urbanizable que hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada, o cuando hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa debida a la implantación de sistemas generales. La reconstrucción habrá de instarse por el solicitante a la administración municipal dentro del año siguiente a la causa que provocó que quedara inservible o, en su caso, desde la efectiva ocupación expropiatoria. En este último supuesto expropiatorio, la reconstrucción podrá realizarse en suelo no urbanizable que no sea de especial protección.

3.– La obra de reconstrucción en todo caso deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original.

4.– El otorgamiento de licencia para las obras de reconstrucción de caseríos requerirá:

a) Sometimiento del proyecto a información pública por plazo mínimo de veinte días.

b) En los supuestos de reconstrucción por causa de caso fortuito, fuerza mayor u ocupación expropiatoria, se recabarán los informes pertinentes de los organismos o instituciones que hubieran intervenido o tuvieran conocimiento de los hechos y circunstancias que hacen posible autorizar la reconstrucción.

5.– En ningún caso se podrá considerar como rehabilitación de caseríos la reforma o rehabilitación para uso residencial de edificaciones situadas en suelo no urbanizable que no hubieran sido legalmente destinadas a usos residenciales con anterioridad. Dichas obras se considerarán como nueva edificación destinada a vivienda, y quedarán sometidas al régimen jurídico que para las mismas se establece en esta ley.

*Artículo 31.–* Otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera.

1.– Sólo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vinculada a una explotación hortícola y ganadera cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica. A estos efectos, el solicitante deberá solicitar la previa autorización al departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente, acreditando, al menos, los siguientes extremos:

a) Que la explotación reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma.

b) Eskatzailea gizarte-segurantzan dagokion araubide berezian kidetuta dagoela gutxienez eskaera egin baino urtebete lehenagotik.

c) Aurkeztutako azkeneko errenta-aitorpenean, eskatzaileak diru-sarrera arrunten % 50 baino gehiago baratzezaintzako edo abelazkuntzako ustegiategitik lortu dituela.

2.– Erabat deusezak izango dira aurreko zenbakian jasotzen den baimenik gabe edo horren aurka ematen diren lizentziak.

3.– Edonola ere, lurzoru urbanizaezinean bizitegi-erabilerarako eraikuntza-obrak baimentzen dituzten lizentziek legezko baldintza bat bete behar dute: erabilera hori baratzezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomikoari edo landa-garapenaren berezko beste erabilera batzuei lotuta mantentzea, gutxienez 25 urteko epean, eta modu jarraitu eta etengabean. Orobat, baratzezaintza edo abelazkuntzako erabileretarako lotuta egotea egiaztatzeko balio duten partzelak, hain zuzen, baimentzen den eraikuntzari lotuta egongo dira hirigintzaren zein erregistroaren aldetik.

4.– Legezko baldintza hori betetzen ez baldin bada, hirigintzaren aldetik ez-legitimoa izango da bizitegirako erabilera, eta antolamenduz kanpo geratuko da etxea edo eraikina. Gorabehera bat eta bestea jabetza-erregistroan idatziko dira, legez ezarrita dagoen eran eta jabearen kontura.

5.– Ez betetzea gertatzen denean, udalak adierazi egin behar du horren ondorioz lizentzia iraungita geratzen dela. Deklarazioa egin aurretik, baina, iraungitzeak ukitutako titularrari entzungo zaio, eta ez du kalte-ordainerako eskubiderik izango.

6.– Artikulu honetan xedatutakoaren ondorioetarako, dagokion lurralde historikoko nekazaritza-sailak aditzera emango dizkio udalari baratzezaintza edo abeltzaintzako ustiakuntza ekonomiko horri buruz ustiakuntzen erregistroan dagoen inskripzioan erregistratu diren aldaketa guztiak.

BIGARREN ATALA
LURZORU URBANIZAGARRIA
ETA HIRI-LURZORUA

*32. artikulua.–* Urbanizatzeko jarduketa-programa onartu arte, lurzoru urbanizagarrian eta hiri-lurzoru finkatugabean baimendu daitezkeen erabilera eta jarduerak.

1.– Lurzoru urbanizagarri eta hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatuta dauden lursailek urbanizatzeko jarduketa-programa onartuta eta indarrean ez duten bitartean, lursail horietan ondokoak soilik baimendu daitezke:

a) Lurzoru urbanizaezinerako aurreikusi diren erabilera eta jarduerak, salbuespen batekin: aurretik dauden baserriak berreraiki ahal izango dira, eta, baratzezain-

b) Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.

c) Que en la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.

2.– Serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen prescindiendo o en contra de la autorización prevista en el número anterior.

3.– En todo caso, las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación económica hortícola o ganadera o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos hortícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

4.– El incumplimiento de la condición legal determinará la ilegitimidad urbanística sobrevenida del uso residencial y la colocación de la construcción o edificación en situación de fuera de ordenación, con anotación de lo uno y lo otro en el Registro de la Propiedad en la forma que legalmente proceda y a costa de la propiedad.

5.– Producido el incumplimiento, el ayuntamiento deberá declarar la caducidad sobrevenida de la licencia, previa audiencia del titular afectado por la misma y sin derecho alguno a indemnización.

6.– A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente informará al ayuntamiento de cualquier modificación registrada en la inscripción pertinente de dicha explotación económica hortícola o ganadera en el Registro de Explotaciones.

SECCIÓN SEGUNDA
SUELO URBANIZABLE
Y URBANO

*Artículo 32.–* Usos y actividades en suelo urbanizable y urbano no consolidado hasta la aprobación de programa de actuación urbanizadora.

1.– Mientras los terrenos clasificados como suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado no cuenten con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor sólo podrán autorizarse en ellos:

a) Los usos y las actividades previstos para el suelo no urbanizable, con la excepción de la posibilidad de reconstrucción de caseríos preexistentes y la edificación

tza edo abelazkuntzako ustiakuntzari lotuta badaude, oin berriko eraikinak altxatu ahal izango dira bizitegirako.

b) Kapitulu honetako laugarren atalean aipatzen diren behin-behineko erabilerak.

2.– Lurzoru urbanizagarrian eta hiri-lurzoru finkatugabean edonoiz egikaritu daitezke herri-administrazioek nahitaez eskaini beharreko erabilera eta zerbitzuak ezartze aldera lurralde- eta hirigintza-plangintzan aurreikusi diren lanak.

3.– Urbanizatzeko jarduketa-programarik ez duten lurzoru urbanizagarriek eta finkatu gabeko hiri-lurzoruek debekatuta izango dute bai hirigintzako partzelazioa egitea, bai lurzoruon hirigintza-eraldatzea ekarriko luketen egintzak eta erabilerak gauzatzea, 49. artikuluan ezarritakoa salbu.

*33. artikulua.–* Urbanizatzeko jarduketa-programa onartu ondoren, lurzoru urbanizagarrian eta hiri-lurzoru finkatugabean baimendu daitezkeen erabilera eta jarduerak.

Lurzoru urbanizagarrirako eta hiri-lurzoru finkatugaberako dagokion urbanizatzeko jarduketa-programa onartzeak ondoko ondorioak ditu, legeak agintzen duen bezala:

1.– Garatuko den jarduketa integratua identifikatzea. Bertan jasotzen diren lursailak hirigintza-eraldaketako prozesuari lotuko zaizkio, eta debekatu egingo da prozesu hori eragotzi edo zaildu dezakeen egintza oro egiteko baimena.

2.– Hirigintza-antolamendua jarduketan nola egikarituko den eta horrek zein baldintza izango dituen zehaztea.

3.– Jarduketan sartuta dauden lursailak legez lotzea, batetik, lurzoruaren jabetza-araubide legalak berezko dituen eginbeharrak betetzeari eta kargak altxatzeari eta, bestetik, hirigintzako plangintzaren ondoriozko kalifikazioaren ostean sortuko den xedeari.

4.– Edozein kontzeptu dela-eta, doan laga behar diren lursailak legez lotzea administrazioari, hirigintzako plangintzak aurreikusten dituen xedeetarako.

*34. artikulua.–* Hiri-lurzoru finkatuan antolamendu xehatua onartu ondoren, baimendu daitezkeen erabilera eta jarduerak.

Hiri-lurzoru finkatuaren antolamendu xehatua onartu eta indarrean sartzeak, legearen aginduz, ondokoa lotzea dakar: partzelak eta orubeak hirigintza-antolamenduak eman dien kalifikazioaren ondoriozko eraikitze-prozesuari eta xedeari lotzea, bai eta, hala badagokio, urbanizazio-prozesua amaitzeari eta plan orokorraren edo azterlan xehekatuaren antolamenduak partzelatik bideak, espaloiak eta bestelako espazio libreak egiteko zuzkidura publikoetarako izendatu dituen barruko lursailak udalari doan lagatzeko karga kentzeari lotzea ere.

residencial de nueva planta vinculada a explotación hortícola o ganadera.

b) Los usos provisionales a que se refiere la sección cuarta de este capítulo.

2.– En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado pueden ejecutarse, en cualquier tiempo, las obras previstas en el planeamiento territorial y urbanístico para el establecimiento de usos y servicios de prestación obligatoria por parte de las administraciones públicas.

3.– Es aplicable al suelo urbanizable y al urbano no consolidado que no cuenten con programa de actuación urbanizadora la prohibición de parcelación urbanística y la realización de actos y usos que impliquen su transformación urbanística, salvo lo dispuesto en el artículo 49.

***Artículo 33.–*** Usos y actividades en suelo urbanizable y urbano no consolidado una vez aprobado un programa de actuación urbanizadora.

La aprobación del correspondiente programa de actuación urbanizadora en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado produce por ministerio de la ley los siguientes efectos:

1.– La identificación de la actuación integrada a desarrollar, con vinculación de los terrenos comprendidos en la misma al correspondiente proceso de transformación urbanística, con prohibición del otorgamiento de cualquier autorización de actos que puedan impedir o dificultar dicho proceso.

2.– La determinación de los términos y las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística en la actuación.

3.– La afectación legal de los terrenos incluidos en la actuación al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propios del régimen legal de la propiedad del suelo, así como al destino resultante de su calificación por el planeamiento urbanístico.

4.– La afectación legal a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico de los terrenos de cesión gratuita a la Administración por cualquier concepto.

***Artículo 34.–*** Usos y actividades en suelo urbano consolidado desde la aprobación de la ordenación pormenorizada.

La aprobación y entrada en vigor de la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado produce por ministerio de la ley la afectación de las parcelas y los solares al proceso edificatorio y al destino derivado de su calificación por la ordenación urbanística, así como, en su caso, a la culminación del proceso urbanizador y levantamiento de la carga de cesión gratuita al ayuntamiento de los terrenos interiores de la parcela destinados por la ordenación pormenorizada del plan general o estudio de detalle a dotaciones públicas para viales, aceras y otros espacios libres.

HIRUGARREN ATALA
LURZORUEN ERAIKIGARRITASUNA

*35. artikulua.–* Eraikigarritasun fisikoa, hirigintzakoa, haztatua eta batez bestekoa.

1.– Eraikigarritasun fisiko edo gordintzat honako hau hartuko da: hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarritako sabai-azalera osoa, eraikitakoa eta eraiki gabea, sestra gainekoa eta sestra azpikoa.

2.– Eraikigarritasun fisiko edo gordina bi eratara adierazi ahal izango da: sabai-metro koadroko guztizko kopuru batez, edo lurzoru-metro koadro bakoitzeko sabai-metro koadrotan; bi kasuetan, eraikigarritasun hori zehaztu beharra duen lurrralde-eremuari dagokiola. Lehendik dauden orube, partzela edo eraikuntzez bezainbatean, hirigintza-antolamenduak bi aukera izango ditu eraikigarritasun fisiko edo gordinari dagokionez: profilak, garaierak edo eraikuntzaren forma edo bolumena arautzeko beste parametro batzuk jarrita adieraziko du, edo lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea aipatuko du.

3.– Hirigintza-eraikigarrintasuntzat honako hau hartuko da: hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin batean kokatzen dituen aprobetxamenduzko erabilera edo jarduerei dagokien eraikigarritasun fisikoa. Beraz, kanpoan geldituko da eremu horretarako lehendik dauden edo aurreikusita dauden zuzkidura publikoen eraikigarritasun fisikoa.

4.– Lurralde-eremu jakin bateko eraikigarritasun haztatua biderkadura batzuen batuketa izango da, eta biderkatuko direnak, berriz, ondokoak: batetik, erabilera bakoitzeko edo balio baliokidea duten erabilera-talde bakoitzeko eraikigarritasuna, eta bestetik, lurzoru urbanizatuak erabilera bakoitzerako edo erabilera-talde bakoitzerako duen oihartzun-balioaren eta eremuko erabilera ohikoentzat definitutakoaren oihartzun-balioaren arteko harremana adierazten duten haztatze- edo homogeneizazio-koefizienteak. Eraikigarritasun haztatua, bestalde, erabilera ohikoeneko sabai-metro karratuz adierazten da.

5.– Lurralde-eremu jakin bateko batez besteko eraikigarritasuna zatidura bat izango da: zatikizuna eremuko eraikigarritasun haztatua izango da, eta zatitzailea, berriz, eremu horretako azalera osoa. Hartarako, azalera horren barruan sartuko dira dena delako lurralde-eremuaren sistema orokorretako sarearen zuzkidura publikoetan sartutako edo hari atxikitako lursailen azalera. Azalera horretatik kanpo geldituko dira, soilik, lehendik dauden eta hirigintza-antolamenduak finkatzen dituen sistema orokorren azalerak. Lurralde eremuan sartuta dauden erabilera edo jabari publikoko zuzkidura-sistemetako lursailei dagokienez, 146. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

SECCIÓN TERCERA
LA EDIFICABILIDAD DE LOS SUELOS

*Artículo 35.–* Edificabilidad física, urbanística, ponderada y media.

1.– Se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado.

2.– La edificabilidad física o bruta podrá expresarse bien en una cuantía total de metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadro de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación. Cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, la ordenación urbanística podrá expresar la edificabilidad física o bruta mediante el señalamiento de perfiles, alturas u otros parámetros reguladores de la forma o volumen de la edificación o remitirse a la consolidación de la edificación existente.

3.– Se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito.

4.– Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.

5.– Se entiende por edificabilidad media de un ámbito territorial determinado el cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total de dicho ámbito. A estos efectos, se incluirán en dicha superficie las superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística. Respecto a los terrenos de uso o dominio público correspondientes a los sistemas dotacionales de carácter local incluidos en el ámbito territorial se estará a lo dispuesto en el artículo 146.

LAUGARREN ATALA
BEHIN-BEHINEKO ERABILERAK

*36. artikulua.*– Behin-behineko erabilerak zehaztea eta horiek baimentzeko araubidea.

1.– Behin-behineko erabilerak, hain zuzen, oraindik antolamendu xehatua onartu gabe duten area, sektore edo egikaritze-unitateetan baimentzen direnak izango dira. Erabilera horiek salbuespen gisa baimenduko dira legeriak edo lurralde- edo hirigintza-plangintzak berariaz debekatutzen ez dituenean edo plangintza hori egikaritzea eragozten ez dutenean. Hauek izango dira:

a) Nekazaritza, abelazkuntza edo basozaintzako erabilera, bai eta aurrekoekin zerikusia duen merkataritzako erabilera ere.

b) Sukoi, toxiko edo arriskutsuak ez diren gaiak biltegiratu edo gordetzea, inolako instalaziorik gabe.

c) Herritarrei zerbitzu partikularrak eskaintzea.

d) Aisiako, kiroletako, olgetako eta kulturako erabilerak.

e) Bulegoko eta merkataritzako erabilerak.

2.– Antolamendu xehekaturik indarrean ez duten area edo sektoreetan lehendik dauden eraikin, etxe eta instalazioetan bulegoko eta merkataritzako erabilerak behin-behingoz baimendu ahal izateko, ez dute aldatu behar eraikin, etxe eta instalazio horien araubidea eta ez dute luzatu behar eraikuntza horien bizitzaldia.

3.– Bizitegirako erabilerak edo industri erabilerak ezin dira inola ere behin-behinekotzat hartu.

4.– Artikulu honetako 1. paragrafoan aipatzen diren erabilerak, soilik, birpartzelatze- edo desjabetze-espedienterik hasi ez den bitartean garatu ahal izango dira, eta lurzoru-mota hauetan: lurzoru urbanizagarrian, hiri-lurzoru finkatugabean eta sailkapena edozein delarik azpiegituren edo zuzkidura publikoen sareetako elementuen euskarri izateko den lurzoruan.

5.– Behin-behineko erabilerarako lizentziaren bidez baimena emateari dagokionez, baimen hori, soilik, dagokion erabilera ezarri eta garatzeko erabat nahitaezkoak diren baina erraz eraitsi edo desmuntatu daitezkeen instalazioak egiteko obra eta lanentzat izan daiteke. Edozein kasutan ere, obra, lan eta instalazioek legez exijitu daitezkeen baldintzak bete behar dituzte, segurtasun eta higienearen ingurukoak batez ere.

Baimenak prekario gisa zilegitzen ditu bertan aipatzen diren egintzak. Era berean, legezko baldintza bat ezartzen du: udal-errekerimendua jaso denetik, behin-behineko erabilerak bertan behera utzi eta instalazioak desmuntatu egin behar dira. Orobat, ez da izango kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik.

SECCIÓN CUARTA
USOS PROVISIONALES

*Artículo 36.*– Determinación y régimen de autorización de los usos provisionales.

1.– Son usos provisionales los comprendidos en áreas, sectores o unidades de ejecución en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada. Estos usos excepcionalmente son autorizables cuando no se hallen expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico ni dificulten la ejecución del referido planeamiento, y pueden ser los siguientes:

a) El uso agrícola, ganadero o forestal, así como el comercial relacionado con el anterior.

b) El mero almacenamiento o depósito, sin instalación alguna, de materias no inflamables, tóxicas o peligrosas.

c) La prestación de servicios particulares a ciudadanos.

d) Los usos de ocio, deportivo, recreativo y cultural.

e) Los usos de oficina y comercial.

2.– Los usos de oficina y comercial únicamente son posibles en las construcciones, edificaciones e instalaciones preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada cuando no alteren su régimen ni prolonguen su periodo de vida.

3.– En ningún caso pueden ser considerados como provisionales los usos residencial e industrial.

4.– Los usos a que se refiere el número 1 de este artículo únicamente pueden desarrollarse mientras no se haya incoado procedimiento de reparcelación o de expropiación, y en suelo urbanizable, en suelo urbano no consolidado, o en suelo, cualquiera que sea su clasificación, destinado a servir de soporte a elementos de las redes de infraestructuras y dotaciones públicas.

5.– La autorización mediante licencia de usos provisionales únicamente puede comprender las obras y los trabajos que, siendo estrictamente indispensables para el establecimiento y desarrollo del uso correspondiente, den lugar a instalaciones fácilmente demolibles o desmontables. En todo caso, las obras, los trabajos y las instalaciones deberán reunir las condiciones legalmente exigibles, en especial las referidas a seguridad e higiene.

La autorización legitima los actos a que refiera a título de precario, y bajo la condición legal del cese del uso o usos provisionales y la demolición de las obras y el desmontaje de las instalaciones desde el requerimiento municipal en tal sentido y sin derecho a indemnización alguna.

*37. artikulua.*– Behin-behineko erabilerak baimentzea.

1.– Atal honetako edozein behin-behineko erabileratarako udal-lizentzia lortzeko, ondorengoak behar dira:

a) Beharrezkoa den eskabide eta proiektu teknikoarekin batera, idatzizko konpromisoa aurkeztu behar da. Horren bidez, lurzoruaren jabeek, eta, hala badagokio, eraikin, etxe edo instalazioen jabeek, bai eta horien guztiaren edo zati baten gaineko eskubide errealen edo erabilera-eskubideen titularrek ere, ondoko konpromisoak hartuko dituzte beren gain:

1) Udalak errekeritzen duenean, lizentziaren xede diren erabilerak bertan behera uztea, baimendu nahi diren obrak eraistea eta instalazioak desmuntatzea –eginbehar horiek guztiak jabe edo titularren kontura izango dira, eta ez da egongo kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik–.

2) Baimendu diren obra, lan, instalazioen eta jardueren gaineko eskubideak, edozein tituluren bidez, bereganatu dituzten jabe edo titular guztiei jakinaraztea.

b) Berme nahikoa eman behar da, administrazioarekin kontratatzeko legerian obrak egikaritzeko ezarritako baldintza eta kopuruek beteta behinik behin. Bermearen helburua, inola ere, eraispen- eta desmuntatzeobrak eta -lanak behar denean egikaritu daitezen ziurtatzea da.

c) Jendaurreko erakustaldiaren izapidea bete behar da, gutxienez 20 eguneko epean.

2.– Behin-behineko erabilerarako lizentzia prekario gisa emantzat joko da. Galdu egingo du bere eraginkortasuna udalak, izapiderik egin beharrik edo aurretiaz iritzia entzun beharrik gabe, baimendutako erabilerak bertan behera utzi, obrak eraitsi eta instalazioak desmuntatzeko errekerimendua egiten duenean.

Era berean, galdu egingo du eraginkortauna lizentziaren hartzaileek artikulu honetako 1. paragrafoko a) idatz-zatian aipatzen diren konpromisoetako edozein bete ez dutela deklaratzen denean.

3.– Udal-lizentziaren titularren eskubideren bat bereganatzen duten hirugarrenek ez dute izango inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik udal-errekerimendua dela eta, edo lizentziaren baldintzak ez betetzearen deklarazioa dela eta, edo horien ondorioak direla; era berean, ezingo dute ez eragotzi ez zaildu hirigintzako plangintza egikaritzea. Alabaina, bidezkoak diren ekintzak abiarazi ahal izango dituzte lizentziaren eskualdatzaileen aurka.

4.– Behin-behineko erabilerarako lizentzia emantzat joko da, baina horren eraginkortasuna etenda egongo da harik eta artikulu honetako 1. paragrafoko a) idatzzatian aipatzen diren konpromisoak dagokion jabetza-erregistroan inskribatzen diren arte, udalak eskatzen duen kasuetan.

*Artículo 37.–* Autorización de usos provisionales.

1.– El otorgamiento de licencia municipal para cualquier uso provisional previsto en esta sección requiere:

a) La aportación, junto con la solicitud y el proyecto técnico que proceda, de compromiso escrito en que los propietarios del suelo y, en su caso, de las construcciones, edificaciones o instalaciones, así como los titulares de cualquier derecho real o de uso de todo o parte de éstas, asuman:

1) El cese en los usos para los que se solicite licencia y demolición de las obras y desmontaje de las instalaciones cuya autorización se pretenda, a su costa y cuando lo requiera el ayuntamiento y sin derecho a percibir indemnización alguna.

2) El traslado de los compromisos anteriores a los adquirientes, por cualquier título, de cualquier derecho sobre las obras, los trabajos y las instalaciones y actividades autorizadas.

b) La prestación de garantía suficiente, como mínimo en las condiciones y la cuantía requerida para la ejecución de obras en la legislación de contratación administrativa, para asegurar la ejecución, en su momento, de las obras y los trabajos de demolición y desmontaje correspondientes.

c) La celebración de trámite de información pública por plazo mínimo de veinte días.

2.– La licencia de usos provisionales se entenderá otorgada en precario, y perderá su eficacia, sin necesidad de trámite alguno ni audiencia previa, cuando el ayuntamiento requiera el cese de los usos autorizados, la demolición de las obras y el desmontaje de las instalaciones.

Igualmente, perderá su eficacia, previa audiencia de los interesados, cuando se produzca la declaración del incumplimiento de cualquiera de los compromisos a que se refiere la letra a) del número anterior.

3.– Los terceros adquirentes de cualquier derecho de los titulares de la licencia municipal no tendrán derecho a indemnización alguna por razón del requerimiento municipal o la declaración del incumplimiento de las condiciones de la licencia y sus efectos, ni podrán interrumpir ni dificultar la ejecución del planeamiento urbanístico, sin perjuicio del ejercicio de las acciones que pudiera proceder contra los transmitentes de la licencia.

4.– La licencia de usos provisionales se entenderá otorgada bajo la condición suspensiva de su eficacia hasta que se inscriban los compromisos, a que refiere la letra a) del apartado 1 en el Registro de la Propiedad, en aquellos supuestos en que el ayuntamiento así lo requiera.

V. KAPITULUA
PARTZELATZEAK ETA BIRPARTZELATZEAK

*38. artikulua.–* Administrazioaren esku-hartzea partzelazio-egintzetan.

1.– Edozein egintza udalaren esku-hartzearen menpe egongo da, baldin eta egintza horren ondorioa, zuzena zein zeharkakoa, eta lurzoru-mota edozein dela ere, orubeak, partzelak, finkak edo lursailak lote edo finka berri edo lokabe bi edo gehiagotan zatitzea bada, aldi berean zein hurrenez hurren.

2.– Partzelak zatitzeko egintzak, udalaren esku-hartzearen menpekoa izanik, hirigintzako partzelazio-izaerarik ez baldin badu, udalak hartarako beharrezkoa den banantze-lizentzia emango du.

*39. artikulua.–* Hirigintzako partzelazioa.

1.– Hirigintzako partzelazioa, legezko ondorio guztietarako, aurreko artikuluko 1. paragrafoan aurreikusten den egintza da, baldin eta egintza horren ondoriozko finkak, osorik edo zati batean, ondoko lurzoruetan badaude:

a) Hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian.

b) Lurzoru urbanizaezinean, lote, unitate edo finka berri edo lokabeetako edozein nekazaritza-sektoreko legeriak gutxieneko unitate gisa eskatzen duen azalera baino txikiagoa denean, edo 28. artikuluak aipatzen dituen jarduera eta erabileretarako beharrezkoak diren azpiegiturak edo zerbitzu kolektiboak dagoeneko badituenean edo etorkizunerako aurreikusita daudeneantea, edo, edozein kasutan, ondorioa lurzorua urbanizatzea denean.

2.– Partzelaziorako lizentziak legez emantzat joko dira, baina horien eraginkortasuna etenda egongo da, dagokion egintza formalizatzeko erabili den agiri publikoa udalean aurkeztu arte. Agiri horrekin batera, egintza baimendu duen lizentzia edo, bestela, lizentziaren lekukotza osoa aurkeztu beharko dira, bai eta, beharrezko denean, partzelazioaren ondoriozko orube, lote, partzela edo finka guztiak edo batzuk zatiezinak direla adierazi ere. Agiria udalean aurkezteko epea hiru hilabetekoa izango da, lizentzia eman denetik kontatuta, baina luzatu egin daiteke, behin bakarrik eta horretarako bidezko arrazoirik badago.

3.– Nahikoa da aurreko paragrafoan jasotzen den epea eta, halakorik bada, epearen luzapena igarotzea, lizentzia iraungita geratzeko; eta horrela deklaratuko da, interesdunei entzun ondoren.

4.– Erabat deusezak dira lege honen aurka eta lurralde- eta hirigintza-plangintzaren aurka eman diren hirigintza-partzelaziorako udal-lizentzia guztiak.

*40. artikulua.–* Finka, partzela eta orubeen zatiezintasuna.

Zatiezinak izango dira honako finka, partzela eta orube hauek:

CAPÍTULO V
PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

*Artículo 38.–* Intervención administrativa de los actos de parcelación.

1.– Todo acto que suponga o tenga por consecuencia, directa o indirecta, la división simultánea o sucesiva, en cualquier clase de suelo, de solares, parcelas, fincas o terrenos en dos o más lotes o fincas nuevas o independientes, está sujeto a intervención municipal.

2.– Cuando el acto de división de parcelas sometido a intervención municipal no tenga la condición de parcelación urbanística, el ayuntamiento emitirá la correspondiente licencia de segregación al efecto.

*Artículo 39.–* Parcelación urbanística.

1.– Es parcelación urbanística a todos los efectos legales el acto previsto en el apartado 1 del artículo anterior cuyos lotes o fincas resultantes estén situados total o parcialmente en:

a) Suelo urbano y suelo urbanizable.

b) Suelo no urbanizable, cuando cualquiera de los lotes, unidades o fincas nuevas o independientes tenga una superficie menor que la prescrita por la legislación agraria con el carácter de unidad mínima, o cuando disponga o esté previsto que disponga de infraestructuras o servicios colectivos necesarios para las actividades y usos a que se refiere el artículo 28, o pueda suponer en cualquier caso su urbanización.

2.– Las licencias de parcelación se entienden otorgadas legalmente bajo la condición de la presentación en el ayuntamiento del documento público en que se haya formalizado el acto correspondiente, el cual deberá incorporar la licencia que lo autorice o testimoniarla íntegramente, así como expresar, cuando proceda, el carácter indivisible de todos o alguno de los solares, los lotes, las parcelas o las fincas resultantes. La presentación se efectuará dentro de los tres meses siguientes al otorgamiento de la licencia, y este plazo podrá ser prorrogado por una sola vez y causa justificada.

3.– El mero transcurso del plazo previsto en el párrafo anterior y, en su caso, de la prórroga, determinará la caducidad de la licencia y será como tal declarada previa audiencia de las personas interesadas.

4.– Es nula de pleno derecho toda licencia municipal de parcelación urbanística contraria a esta ley y al planeamiento territorial y urbanístico.

*Artículo 40.–* Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares.

Son indivisibles las fincas, las parcelas y los solares siguientes:

1.– Lurzoru urbanizaezinean, lurralde- eta hirigintza-plangintzak eta nekazaritza-sektoreko legeriak gutxieneko gisa zehaztutakoen neurri berdinak ala txikiagoak dituztenak, eta gainerako lurzoru-motetan, lurraldeko eta hirigintzako plangintzak gutxieneko gisa zehaztutakoen neurri berdinak ala txikiagoak dituztenak. Ez zaio aurrekoari jarraituko, ordea, baldin eta finka, lurzoru edo orube mugakideetako jabeek zatiketaren ondorioz sortzen diren loteak aldi berean erosten badituzte, loteok biltzeko eta exijitutako gutxieneko neurriak dituen finka, partzela edo orube berri bat osatzeko asmoarekin.

2.– Gutxieneko gisa exijitzen diren neurrien doblea baino gutxiago dutenak, salbu eta gutxienekoen gaineko soberakina aurreko idatz-zatiko asmo berarekin banandu ahal bada.

3.– Hirigintza-eraikigarritasuna azaleraren arabera esleituta dutenak, baldin eta azalera horri dagokion guztia materializatu bada.

4.– Finka, partzela eta orube zatiezinen gainean baimendutako eraikuntzei legez atxikita edo lotuta daudenak.

***41. artikulua.–*** Hirigintzako partzelazioen araubidea.

1.– Hirigintza-partzelazioa debekatuta egongo da honako kasu hauetan:

a) Hiri-lurzoru finkatuan, baldin eta lurzoru horrek ez badauka onartuta eta indarrean dagoen antolamendu xehaturik.

b) Hiri-lurzoru finkatugabean eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, baldin eta lurzoruok ez badaukate onartuta eta indarrean dagoen urbanizatzeko jarduketa-programarik. Salbuespena izango da 49. artikuluan xedatutakoa.

c) Lurzoru urbanizaezin guztian eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabean.

2.– Aurreko zenbakiko debekutik salbuetsita egongo dira hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren gaineko banantze-egintzak, baldin eta urbanizatzeko jarduketa-programa batean dauden lursailak hirigintza-eraldaketako prozesura biltzeko derrigorrezkoak badira.

***42. artikulua.–*** Birpartzelazioa.

1.– Partzelaziotzat egikaritze-unitate bateko finkak multzokatzea joko da, beste zatiketa bat, planari doitutakoa, egite aldera. Eta horren ondorioz sortzen diren partzelak interesdunei esleituko zaizkie, bakoitzak dituen eskubideen heinean.

2.– Birpartzelazioak ondoko xedeetako edozein izan dezake:

a) Birpartzelazioaren aurretik dauden finka, partzela eta orubeak erregularizatzea.

b) Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko onurak eta kargak modu bidezkoan banatzea, urbanizazio- eta egikaritze-gastuak barne. Hartarako, eta hirigintza-an-

1.– Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas por el planeamiento territorial y urbanístico y la legislación agraria en suelo no urbanizable y por el planeamiento territorial y urbanístico en las restantes clases de suelo, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de las fincas, parcelas o solares colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca, parcela o solar con las dimensiones mínimas exigibles.

2.– Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin que el señalado en la letra anterior.

3.– Los que tengan asignada una edificabilidad urbanística en función de la superficie, cuando se haya materializado toda la correspondiente a ésta.

4.– Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

***Artículo 41.–*** Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

1.– Queda prohibida la parcelación urbanística:

a) En el suelo urbano consolidado que no cuente con ordenación pormenorizada aprobada y en vigor.

b) En el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que no cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor excepto lo dispuesto en el artículo 49.

c) En todo el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no sectorizado.

2.– Se exceptúan de la prohibición del número anterior los actos de segregación en suelo urbano y suelo urbanizable que sean estrictamente indispensables para la incorporación al proceso de transformación urbanística de los terrenos comprendidos en un programa de actuación urbanizadora.

***Artículo 42.–*** Reparcelación.

1.– Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2.– La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La regularización de las fincas, parcelas y solares existentes.

b) La justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución. A tal fin, y cuando la

tolamenduak, dagokion eremuan, tipologiaren aldetik ezberdinak diren hirigintza-erabilerak aurreikusten baditu, eta horien ondorioz eraikitze-unitate bakoitzeko ekonomi errendimendu ezberdinak sortu badaitezke, orduan, haztatze-koefiziente zuzentzaileak erabili beharko dira, 35. artikuluari jarraiki.

c) Hirigintza-eraikigarritasun fisikoa, betiere, plangintzaren antolamendu xehatuaren arabera euskarri egoki izan dezakeen lurzoruan kokatzea.

d) Lursailak eta, hala badagokio, derrigorrean eta dohain laga beharreko eskubideak udalari esleitzea.

e) Eragile urbanizatzaileari, hain zuzen, egin duen kudeaketaren eta urbanizazioaren ordainketa gisa dagozkion lursailak eta, behar bada, eskubideak esleitzea.

f) Jabeei –hala badagokio, nahitaez, eta bakoitzak dituen eskubideen arabera–, hasierako finka, partzela edo orubeen ordez, egikaritzearen ondoriozko orubeak ematea.

3.– Artikulu honetako 2. paragrafoko e) eta f) idatzzatiek xedatzen dituzten kasuetan, birpartzelatzeko erabili diren irizpideei jarraituko zaie finkak, lursailak edo orubeak esleitzeko. Bi modu hauetako edozein erabiliko da:

a) Jabearen eskubide den hirigintza-eraikigarritasunaren euskarri izateko beharrezko orube-azalera. Eraikigarritasun hori, hala badagokio, urbanizazio- eta kudeaketa-kostuak ordaintzeari lotuta geratuko da.

b) Urbanizazio- eta kudeaketa-kostuen balioari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna kendu ondoren, jabeari dagokion hirigintza-eraikigarritasunaren euskarri izateko behar den orube-azalera.

4.– Jarduketa integratu batean programa onartzeak, hain justu, birpartzelatzeko egoeran jartzen ditu jarduketan dauden lursailak, eta birpartzelatzeko eragiketa administrazio-bidetik irmoa izan bitartean debekatuta egongo da partzelatzeko eta eraikitzeko lizentziarik ematea. Birpartzelazioa borondatez edo nahitaez egin daiteke, bai eta lurrean edo, bestela, ordezko kalte-ordainaren bidez ere.

*43. artikulua.–* Birpartzelazioaren araubidea.

1.– Birpartzelazio-proiektua urbanizazioaren sustatzailearen, jabearen edo eragile urbanizatzailearen ekimenez egin daiteke, edo administrazio jarduleak zuzenean ere egin dezake bere kabuz. Betiere, ordea, udalak onartu beharko du.

2.– Erregelamenduz ezarriko dira honako hauek:

a) Zein baldintzatan ez den beharrezkoa birpartzelazioa, eta zeinetan ez den gertatzen, beraz, aurreko artikuluan aipatzen den egoera.

b) Birpartzelazioaren eduki material eta formala.

c) Birpartzelazioa onartzeko prozedura, bereizita izapidetzen baldin bada. Edonola ere, ondoko arauak jarraitu beharko ditu:

ordenación urbanística prevea, dentro del correspondiente ámbito, usos urbanísticos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes, deberán utilizarse coeficientes correctores de ponderación conforme al artículo 35.

c) La localización de la edificabilidad física o bruta en suelo apto para servirle de soporte conforme a la ordenación pormenorizada del planeamiento.

d) La adjudicación al ayuntamiento de los terrenos y, en su caso, derechos de cesión obligatoria y gratuita.

e) La adjudicación al agente urbanizador de los terrenos y, en su caso, derechos que le correspondan en pago de su gestión y de la urbanización.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa, y en función de los derechos de éstos, de las fincas, parcelas o solares iniciales por solares resultantes de la ejecución.

3.– La adjudicación de fincas, parcelas o solares en los supuestos de las letras e) y f) del número 2 de este artículo se producirá con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie de solares precisa para servir de soporte a la edificabilidad urbanística a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización y gestión, en su caso.

b) La superficie de solares precisa para servir de soporte a la edificabilidad urbanística correspondiente al propietario que reste una vez deducida la edificabilidad urbanística correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.

4.– La aprobación del programa en una actuación integrada coloca los terrenos comprendidos en aquélla en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria.

*Artículo 43.–* Régimen de la reparcelación.

1.– El proyecto de reparcelación podrá ser formulado a iniciativa del promotor de la urbanización, propietario o agente urbanizador, o directamente de oficio por la administración actuante, y será aprobado por el ayuntamiento.

2.– Reglamentariamente se determinará:

a) Los supuestos en que sea innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación a que se refiere el artículo anterior.

b) El contenido material y formal de la reparcelación.

c) El procedimiento de aprobación de la reparcelación cuando se tramite separadamente, que en todo caso habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1) Hasierako finken titulartasuna eta egoera egiaztatu behar da, jabetza-erregistroak jabariari eta kargei buruz emandako ziurtagiriaren bidez.

2) Jakinarazpena egin behar zaie titular erregistratuei eta birpartzelazioak eragiten dien guztiei.

3) Behin betiko onetsi baino lehen, proiektua jendaurrean jarriko da 20 egunez, eta zitazio pertsonala egingo zaie interesdunei.

3.– Birpartzelazioari, ordezko bezala, nahitaezko desjabetzea erregulatzen duten arauak aplikatuko zaizkio.

*44. artikulua.–* Birpartzelatzeko irizpideak.

Birpartzelatzeko proiektuak, betiere, ondoko irizpideak izan behar ditu jarraibide:

1.– Emandako ondasun eta eskubideak baloratzeko, afektatuen aho bateko akordiorik ezean, egoki den legeria orokorrak ezartzen dituen irizpideak aplikatuko dira, lege hau garatzeko erregelamendu bidez zehazten diren baldintzetan. Borondatez ezarritako irizpideak ezin izango dira legearen edo aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduaren aurkakoak izan, ez eta hirugarrenen eskubideentzat edo interes publikoarentzat kaltegarriak ere.

2.– Jabeen eskubidea, inola ere, egikaritze-unitatearen mugaketa onartzerakoan partzela bakoitzak duen azalerarekiko proportzionala izango da. Dena den, bestelako irizpidea ezar dezakete jabeek, denak bat etorriz gero.

3.– Beharrezkoa da zaintzea esleitutako orubeek jatorrizko finka, partzela edo orubeen kokapen bera eduki dezaten, edo, hori posible ez bada, hurbilen dagoena. Esleipena zuzendu egin daiteke. Hartarako, haztatu egingo dira ondoriozko orubeek beren kokapenaren arabera dituzten balioak, betiere horien arteko ezberdintasuna neurgarria bada eta horrelakorik egitea justifikatzen badu.

4.– Udalari esleituko zaizkio nahitaezko eta dohaineko lagapenei dagozkien lursailak, orubeak eta eskubideak. Egikaritze-unitatean, eragindako jabeen artean esleitu beharko da aprobetxamendu pribaturako izan daitekeen gainerako azalera, birpartzelazioan bakoitzak dituen eskubideen proportzioan.

5.– Ezin izango dira orube edo finka independente modura inoiz esleitu gutxieneko partzela eraikigarriari exijitzen zaizkion neurriak eta ezaugarriak betetzen ez dituzten lursailak.

6.– Jabe baten eskubidearen zenbatekoak ez baldin badu gainditzen orube bat edo gehiago finka independente modura esleitzeko beharrezkoa den zenbatekoa, edo hori gainditzen badu, dirutan ordaindu ahal izango zaio esleipenean falta dena edo soberan dagoena. Esleipena betiere goitik egingo da, baldin eta bere horretan mantendu nahi bada eraikuntzak –egikaritzen ari den plangintzarekin bateragarriak– dituen finka, partzela edo orubearen jabearen egoera.

1) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

2) Notificación a los titulares registrales y a todos aquellos que resulten afectados por la reparcelación.

3) Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública por plazo de veinte días con citación personal a los interesados.

3.– Se aplicarán a la reparcelación supletoriamente las normas reguladoras de la expropiación forzosa.

*Artículo 44.–* Criterios para la reparcelación.

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

1.– Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de acuerdo unánime de los afectados, los criterios previstos por la legislación general pertinente, en los términos que se precisen reglamentariamente en desarrollo de esta ley. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

2.– El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios podrán adoptar por unanimidad un criterio distinto.

3.– Deberá procurarse que el solar o los solares adjudicados tengan la misma localización que las correspondientes fincas, parcelas o solares originarios, o, de no ser ello posible, lo más cercana posible. La adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según la localización de los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.

4.– Se adjudicarán al ayuntamiento los terrenos, solares y derechos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas. El resto de la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

5.– En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares o fincas independientes de superficies que no tengan la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.

6.– Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca, parcela o solar en que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

7.– Kalte-ordainak jaso ahal izango dira jatorrizko edo hasierako finka, partzela edo orubeetan dauden landaketa, instalazio eta eraikuntzen balioaren truke, baldin eta egikaritzen ari den plangintzarekin bateraezinak badira eta ez badute hirigintzako arau-hauste larririk ekarri.

8.– Birpartzelatzeko eragiketa guztiak derrigorrez islatu beharko dira behin-behineko likidazio-kontu batean, eta hori jabe bakoitzeko edo eragindako eskubideen titular bakoitzeko banakatuta egongo da. Jabea hartzekodun garbia baldin bada, hasierako partzela edo orubea, bakarrik, dagokion kalte-ordaina aurretiaz ordainduz gero eta geroago behin betiko likidazioa egitekotan okupatu ahal izango da.

*45. artikulua.*– Birpartzelazioa onartzeko erabakiaren ondorioak.

1.– Birpartzelazio-proiektua onartzeko erabakiak honako ondorio hauek izango ditu:

a) Nahitaez lagatzeko lursail guztiak dagokion administrazioari eskualdatzea. Lursail horiek jabari osoz eta kargarik gabe eskualdatuko zaizkio, eta lurzoru-ondarera bilduko dira edo plangintzan aurreikusitako erabilerei lotuko zaizkie.

b) Partzela zaharrak berriekin eraginkortasun osoz subrogatzea, betiere zein zeini dagokion argi utzi ondoren.

c) Esleitu diren partzelak, hain zuzen, kasuan kasuko jarduketa-sistemak berekin dakartzan kargak betetzera eta gastuak ordaintzera benetan lotzea.

2.– Ezin izango da eman eraikitzeko lizentziarik, harik eta egikaritze-unitatearen birpartzelazioa onartzeko erabakia administrazio bidean finko izan arte.

3.– Behin birpartzelazioaren behin betiko onespenaren erabakia administrazio bidean finkoa denean, Jabetza Erregistroan inskribatuko da, legeriak ezarritako modura.

*46. artikulua.*– Antolamenduarekin bateraezinak diren eskubideak eta kargak iraungitzea edo eraldatzea.

1.– Subrogazio erreala dagoenean, baldin eta hirigintza-antolamenduarekin bateraezina den eskubide edo kargarik bada, birpartzelatze-erabakiak eskubide edo karga horiek iraungi direla adierazi beharko du, eta dagokion kalte-ordaina ezarriko du. Eta erregistratzaileak horrela egiten dela jasoko du dagokion idazpenean. Eskubide edo karga horiek kreditu-eskubide bihurtzea lortu ahal izango dute beren titularrek. Kreditu horrek, hain zuzen, finka berriaren gaineko hipoteka-bermea edukiko du, eta kredituaren kopurua, bestalde, kargari ematen zaion balioarena izango da.

2.– Subrogazio errealak eragiten ez dien finkak direnean, birpartzelatze-erabakiak iraungiarazi egingo ditu eskubide eta karga haiek.

7.– Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas, parcelas o solares originarios o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución y que no hayan supuesto infracción urbanística grave.

8.– Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto a cada propietario o titular de derechos afectados. De resultar éste acreedor neto, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupado previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

*Artículo 45.*– Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

1.– El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión a la administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

2.– No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

3.– Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma establecida por la legislación.

*Artículo 46.*– Extinción o transformación de derechos y cargas incompatibles con la ordenación.

1.– En los casos de subrogación real, si existiesen derechos o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo de reparcelación deberá declarar su extinción y fijar la indemnización respectiva, haciéndolo constar así el registrador en el asiento correspondiente. Los titulares de estos derechos o cargas podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que fuera valorada la carga.

2.– Cuando se trate de fincas sobre las que no opere el principio de subrogación real, la extinción de los derechos y cargas se producirá por virtud del acuerdo de reparcelación.

*47. artikulua.–* Birpartzelazio ekonomikoa.

1.– Birpartzelazioa ekonomikoa izan daiteke bi kasu hauetan: egikaritze-unitatean gertatzen diren eraikuntzako edo antzeko izaerako egoerak direla eta, ezinezkoa edo oso zaila baldin bada gutxienez unitate horren laurden baten birpartzelazio materiala egitea, edo hala onartzen baldin badute egikaritze-unitateko azalera osoaren % 60 baino gehiago ordezkatzen duten jabeek.

2.– Birpartzelazio ekonomikoak bi gauza baino ez ditu egingo. Batetik, ordezko kalte-ordainak ezarriko ditu; horrekin batera, dagozkien zuzenketak egingo dira hasierako finka, partzela eta orubeen konfigurazioan eta mugetan, eta dagozkien esleipenak egingo zaizkie onuradunei –onuradunen artean sartuko dira udala eta, jabea ez bada, eragile urbanizatzailea–. Eta bestetik, aurreko paragrafoko balizkoan, banatu egingo ditu birpartzelazio ekonomikoa justifikatzeko inguruabarrik ez duten lursailak.

*48. artikulua.–* Borondatezko eta nahitaezko birpartzelazioa.

1.– Birpartzelazioa borondatezkoa edo nahitaezkoa izan daiteke. Nolanahi ere, aginduzkoa izango da onurak eta kargak berdinbanatu behar direnean.

2.– Birpartzelatu daitekeen azalera guztia ordezkatzen duten jabeek udalari, denen arteko adostasunez eta agiri publikoan jasota, aurkezten dioten borondatezko birpartzelaziorako proposamena eta, hala badagokio, jabeok eragile urbanizatzailearekin batera aurkezten dutena, jendaurrean jarriko da 20 egunetan, eta zerbitzu eskudunek proposamen horri buruzko txostena emango dute. Udalaren onespena jaso ondoren, jabetza-erregistroan inskribatuko da, hipotekei buruzko araudian ezarritakoari jarraituta.

3.– Ondoren zerrendatzen diren erakundeek egin eta sustatu dezakete nahitaezko birpartzelazioa:

a) Udalek, eta haien menpe dauden edo haiek kide dituzten organismo edo erakundeek, udal-plangintza egikaritzeko.

b) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, 16. artikuluan zehaztutako lurretan urbanizatze- edo eraikitze-lanak egiteko; eta foru-aldundiek, 16.2 artikuluan zehaztutako lurretan era bereko lanak egiteko. Ahalmen hori izango dute, halaber, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren menpekoak diren, hari atxikita dauden edo administrazio hori kide duten organismo edo erakundeek ere, publiko zein pribatuek.

c) Herri-administrazioek, sektorean dituzten eskumenak jarduketa integratuen bidez erabiltzeko.

d) Ituntze Batzarrek eta eragile urbanizatzaileak, birpartzelazioa beharrezkoa denean urbanizatzeko jarduketako programa bat, onartua izan ondoren, egikaritzeko.

*Artículo 47.–* Reparcelación económica.

1.– La reparcelación podrá ser económica cuando las circunstancias de edificación, de construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en al menos una cuarta parte de su superficie total, o cuando, así lo acepten los propietarios que representen más del 60% de la superficie total de la unidad de ejecución.

2.– La reparcelación económica se limitará al establecimiento de indemnizaciones de carácter sustitutorio, con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluidos el ayuntamiento y el agente urbanizador, si es distinto de los propietarios, así como, en el supuesto previsto en el número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

*Artículo 48.–* Reparcelación voluntaria y forzosa.

1.– La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa, sin perjuicio de su carácter preceptivo cuando sea necesaria la equidistribución de beneficios y cargas.

2.– La propuesta de reparcelación voluntaria que de común acuerdo, y formalizada en documento público, presenten al ayuntamiento el propietario o propietarios que representen la totalidad de la superficie reparcelable y, en su caso, éstos en unión al agente urbanizador, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes. Recaída la aprobación municipal, para la inscripción en el Registro de la Propiedad se procederá conforme a lo establecido en la normativa hipotecaria.

3.– Podrán formular y promover la reparcelación forzosa las siguientes entidades:

a) Los ayuntamientos o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal.

b) La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para materializar la urbanización o la edificación en los terrenos a que se refiere el artículo 16, y las diputaciones forales en los terrenos a que se refiere el artículo 16.2. Así mismo, esta habilitación será extensible a cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, dependientes o adscritos a las mismas o de los que formen parte, con idéntico fin.

c) Las administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias sectoriales mediante la realización de actuaciones integradas.

d) Las juntas de concertación y el agente urbanizador cuando la reparcelación sea precisa para la ejecución de un programa de actuación urbanizadora, una vez aprobado.

4.– Aurreko paragrafoko a), b) eta c) idatz-zatietan zerrendatu diren erakundeek birpartzelazioan parte hartu ahal izango dute. Hartarako, konpentsazio ekonomiko bat ordainduko diote birpartzelazio-erkidegoari etorkizuneko urbanizazioaren kostuak kontura, hirigintza-eraikigarritasunean parte-hartzea lortzeko konpentsazio ekonomiko modura.

*49. artikulua.*– Nahitaezko birpartzelazio-prozedurak dituen berezitasunak, urbanizatzeko jarduketa-programa onartu baino lehen egiten denean.

1.– Kasuan kasuko urbanizatzeko jarduketa-programa onartu aurretik ere, nahitaezko birpartzelazioa egin eta sustatu ahal izango dute aurreko artikuluan zerrendatu diren herri-erakundeek.

2.– Kasu horretan, ondorio guztietarako, ulertuko da birpartzelatzen diren lursailek ez dutela garatuak izateko behar adina baldintza, programaziorik ez dutelako.

III. TITULUA

HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA ETA PLANGINTZA

I. KAPITULUA
HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI ETA HORREK LURRALDEAREN ANTOLAMENDUAREKIN DAUKAN HARREMANARI BURUZKOA

*50. artikulua.*– Hirigintzako antolamendua.

1.– Hirigintza-antolamenduak, hirigintzaren bidez, lurzoruaren hirigintza-zehaztapenak antolatzen ditu ezpazioaren eta denboraren aldetik.

2.– Hirigintzako antolamenduak, gutxienez, ondoko ahalmenak edukiko ditu:

a) Udal-mugartearen azalera osoa hiri-lurzoru, lurzoru urbanizagarri eta lurzoru urbanizaezin modura sailkatzea.

b) Udal-mugartearen kalifikazio orokorra egitea, erabilera nagusi ezberdineko zonetan zatituta.

c) Udal-mugarte osoan egiturazko antolamendua ezartzea, eta hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, berriz, antolamendu xehatua.

d) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, bai gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasun fisikoak, bai herritarren ongizaterako egokiak diren zuzkidurak adieraztea. Lurzoru urbanizaezinean, berriz, lurzoru hori zaintzearekin bateragarriak diren erabilerak zehaztea.

e) Zehaztea, kalifikazioaren bidez, plangintzak zein lurzorutan ezarriko dituen zenbait erabilera babestu jakini lotuta dauden eraikuntzak; horien artean, babes

4.– Las entidades enumeradas en las letras a), b) y c) del número anterior podrán, a su elección, participar en la reparcelación aportando a favor de la comunidad reparcelatoria constituida una compensación económica a cuenta de los costes de la futura urbanización, al objeto de obtener participación en la edificabilidad urbanística.

*Artículo 49.*– Especialidades del procedimiento de reparcelación forzosa antes del programa de actuación urbanizadora.

1.– Las entidades públicas enumeradas en el artículo anterior podrán formular y promover la reparcelación forzosa antes de la aprobación del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

2.– En este supuesto se entenderá a todos los efectos que los terrenos objeto de reparcelación no disponen de las condiciones suficientes para su desarrollo al carecer de programación.

TÍTULO III

ORDENACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I
DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Artículo 50.*– Ordenación urbanística.

1.– La ordenación urbanística organiza las determinaciones de carácter urbanístico del suelo en su dimensión tanto espacial como temporal a través del planeamiento.

2.– La ordenación urbanística comprenderá al menos las siguientes facultades:

a) Clasificar la superficie completa del término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

b) Realizar la calificación global del término municipal, dividiéndolo en zonas de distinta utilización predominante.

c) Establecer la ordenación estructural en todo el término municipal y la pormenorizada en el suelo urbano y urbanizable.

d) Señalar en suelo urbano y urbanizable las edificabilidades físicas máxima y mínima y las dotaciones adecuadas al bienestar de la población, y determinar en suelo no urbanizable los usos compatibles con su preservación.

e) Determinar, a través de su calificación, los suelos sobre los que el planeamiento procederá a la implantación de edificaciones afectas a determinados usos pro-

publikoko araubide bato atxikitakoak diren etxebizitzak.

f) Lurzoruaren erabilera arautzea, eta orobat lurzoru horren gainean egingo diren obra-mota guztiak baimentzeko baldintzak ere.

g) Hirigintzaren antolamendua egikaritzeko beharrezkoa den programazioa egitea.

h) Berritu edo birgaitu egingo diren eremuak mugatzea, bai eta udalerriko ondare urbanizatu eta eraikia babesteko arauak ere.

i) Hala badagokio, landa-guneak eta lehentasunez erosteko zein atzera eskuratzeko eskubideei atxikitako eremuak mugatzea.

3.– Hirigintzako antolamendua kategoria bitan sailkatzen da:

a) Hirigintzaren egiturazko antolamendua.

b) Hirigintzako antolamendu xehatua.

*51. artikulua.*– Hirigintzako antolamenduaren eremuak. Areak eta sektoreak.

1.– Lege honetan xedatutakoaren ondorioetarako, areatzat, hain zuzen, hiri-lurzoruaren antolamendu xehatuko eremua hartuko da, antolamendu xehatu hori plan orokorrak zuzenean eginda egon nahiz plan berezi batez egiteko izan.

2.– Era berean, sektoretzat, hain zuzen, lurzoru urbanizagarriaren antolamendu xehatuko eremua hartuko da, antolamendu xehatu hori plan orokorrak zuzenean eginda egon nahiz plan berezi batez egiteko izan.

*52. artikulua.*– Lurraldearen antolamenduaren nagusitasuna.

1.– Hirigintzako antolamendu eta plangintzaren artean eta lurraldearen antolamendurako tresnen artean dagoen harremana azken horiek arautzen dituen legeriak eraentzen du.

2.– Lurraldearen antolamendurako tresnak indarrean sartzeak ondorio hauek izango ditu:

a) Antolamendu horren zehaztapenak hirigintzako antolamendu eta plangintzakoei nagusituko zaizkie, bai horien artean kontraesan edo bateraezintasunik dagoenean, bai aplikazio eta eragin zuzeneko arau lotesleak direnean, bai eta lurraldearen antolamendurako legeriaren arabera egoki denean ere.

b) Ukitutako hirigintza-plangintza interpretatu eta aplikatzeko orduan, lurraldearen antolamendurako tresnen zehaztapen enparau guztien eraginkortasun oso eta eraginkorrena lortzeko modurik aldekoena hautatuko da.

3.– Aurreko lerroaldean ezarritakoa horrela bada ere, lurraldeko plan partzial bat onartzen baldin bada eta horren ondorioa dagoeneko indarrean dagoen plan orokor baten egiturazko antolamenduan eragin funtsezkoa izatea baldin bada, plan hori berrikusteko edo, hala ba-

tegidos, entre ellos viviendas sometidas a algún régimen de protección público.

f) Regular la utilización del suelo y las condiciones de autorización de todo tipo de obras sobre el mismo.

g) Establecer la programación que fuera precisa para ejecutar la ordenación urbanística.

h) Delimitar ámbitos objeto de regeneración y rehabilitación y las normas de protección del patrimonio urbanizado y edificado del municipio.

i) Delimitar, en su caso, los núcleos rurales y los ámbitos sometidos a los derechos de tanteo y retracto.

3.– La ordenación urbanística se divide en las siguientes categorías:

a) Ordenación urbanística estructural.

b) Ordenación urbanística pormenorizada.

***Artículo 51.***– Ámbitos de ordenación urbanística. Áreas y sectores.

1.– A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se entiende por área el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbano, pudiendo encontrarse ordenado pormenorizadamente por el plan general, o remitirse su ordenación a un plan especial.

2.– Así mismo, se entiende por sector el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbanizable, pudiendo encontrarse ordenado pormenorizadamente por el plan general o por el plan de sectorización, o remitirse su ordenación a un plan parcial.

***Artículo 52.***– Superioridad de la ordenación del territorio.

1.– Las relaciones entre la ordenación y el planeamiento urbanístico y los instrumentos de ordenación territorial se rigen por la legislación reguladora de éstos.

2.– La entrada en vigor de instrumentos de ordenación del territorio comportará:

a) La prevalencia de sus determinaciones sobre las de la ordenación y planeamiento urbanísticos contradictorias o incompatibles con ellas, cuando se trate de normas vinculantes de aplicación y eficacia directa y cuando así proceda conforme a la legislación de ordenación territorial.

b) La interpretación y aplicación del planeamiento urbanístico afectado en la forma más favorable a la más plena e inmediata efectividad de todas las restantes determinaciones de los correspondientes instrumentos de ordenación del territorio.

3.– Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, la aprobación de un plan territorial parcial que afecte sustancialmente con carácter sobrevenido a la ordenación estructural de un plan general ya en vigor determinará la incoación por ministerio de la ley del pro-

dagokio, aldatzeko prozedura hasiko da legearen aginduz, lurraldeko plan partzialaren zehaztapenak plan orokorrarenean modu egokian txertatu eta integratzearren.

*53. artikulua.–* Hirigintzaren egiturazko antolamendua.

Lege honetan xedatutakoaren ondorioetarako, era honetako zehaztapenek osatzen dute egiturazko hirigintza-antolamendua:

1.– Orokorrean:

a) Udal-mugarte osoan, hiri-bilakaerarako eta lurzoruaren okupaziorako estrategia zehaztea.

b) Udal-mugarte osoan, lurzorua hiri-lurzoru, lurzoru urbanizagarri eta lurzoru urbanizaezin modura sailkatzea, eta lurzoru urbanizagarrian lurzoru sektorizatua eta lurzoru sektorizatugabea bereiztea.

c) Lurzoruaren kalifikazio globala egitea. Hartarako, zonatan zatituko da lurzoru guztia, eta, gainera, erabilera publikoko eta erabilera pribatuko zonak bereiziko dira.

d) Epeak finkatzea garapeneko plangintza egin eta onartzeko eta lurzoruaren programazioa egiteko.

e) Jarraibideak ezartzea ingurumena babesteko, natura zaintzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak –kultura-ondareari dagozkionak, bereziki– defenditzeko.

f) Sistema orokorren sarea zehaztea, hirigintzaren garapenaren arrazionaltasuna eta koherentzia ziurtatzeko modukoa, erabilera kolektiboko espazioen kalitatea eta funtzionaltasuna bermatuta. Halaber, sistema horiek egikaritze-eremu jakinei lotzea edo, hala badagokio, haietan sartzea, sistemok eskuratzeko eta, antolamendu zehatzeko eremu bat edo batzuk garatzeko funtzionalki beharrezkoak direnean, sistemok egikaritzeko eta kostua asumitzeko ere bai.

g) Zehaztapenak finkatzea babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitzen gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzen direla bermatzeko eta zuzkidura-egoitzetarako erreserbak egiteko.

h) Irizpideak finkatzea lurzoruak, areak edo sektoreak sailkatzeko espazio-eremuen mugapena xeheki berraztertu ahal ozateko –horrek, ordea, ez du ekarriko egiturazko antolamendua aldatzerik–. Hartarako, parametro eta inguruabar objektiboak finkatuko dira, errealitate fisikoari egokitzeko eta plan orokorraren helburuak errespetatzeko.

2.– Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, gainera:

a) Lurzoru-mota horien perimetroa mugatzea.

b) Hiri-lurzoruan, plan berezi bidez antolatuko diren areak zehaztea; eta lurzoru-ubanizagarrian, berriz, plan partzial bidez antolatuko diren sektoreak zehaztea.

cedimiento de revisión o, en su caso, modificación a los efectos de la adecuada incorporación e integración de las determinaciones de aquél en las de éste.

*Artículo 53.–* Ordenación urbanística estructural.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las determinaciones siguientes:

1.– Con carácter general:

a) La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en todo el término municipal.

b) La clasificación del suelo en todo el término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, distinguiendo en el suelo urbanizable el suelo sectorizado del no sectorizado.

c) La calificación global con la división de la totalidad del suelo en zonas, distinguiendo, además, entre zonas de uso público y zonas de uso privado.

d) La fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo.

e) Las directrices de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales, en especial los relativos al patrimonio cultural.

f) La determinación de la red de sistemas generales que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo, y su adscripción o inclusión, en su caso, en ámbitos de ejecución, a los efectos de su obtención y, en aquellos supuestos en que resulten funcionalmente necesarios para el desarrollo de uno o varios ámbitos de ordenación concretos, a los efectos también de su ejecución y asunción del coste.

g) Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento tanto de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública como de las reservas para alojamientos dotacionales.

h) Los criterios que permitan reconsiderar en detalle la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación del suelo, de las áreas y de los sectores, sin que ello suponga modificación de la ordenación estructural, fijando parámetros y circunstancias objetivas de acomodación a la realidad física y de respeto de los objetivos del plan general.

2.– En el suelo urbano y en suelo urbanizable sectorizado, además:

a) La delimitación de su perímetro.

b) La determinación en suelo urbano de las áreas cuya ordenación se remita a plan especial, y en suelo urbanizable de los sectores cuya ordenación se remita a plan parcial.

c) Aurreikusten diren hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera berezia eta erabilera bateragarriak finkatzea, azken horiei dagokien gehieneko eraikigarritasun-ehunekoa ere adierazita.

d) Tokiko sistemen oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxieneko baldintzak zehaztea. Lurzoru urbanizagarriaren kasurako, lehenagotik dauden azpiegiturekin lotzea eta azpiegiturok sendotzea ere sartuko da.

3.– Lurzoru urbanizagai sektoretu gabean:

a) Sektoreak mugatzeko gutxieneko irizpideak finkatzea. Hala badagokio, egin daitezkeen jarduketen gehieneko eta gutxieneko magnitudeak adieraziko dira.

b) Azpiegiturekiko eta lehendik diren edo aurreikusita dauden sistema orokorren sarearekiko loturak zehaztea.

c) Erabilera bateraezinak edo debekatuak esleitzea, bai eta baimendu edo ezar litezkeen erabilerak ere.

d) Hala badagokio, lurzoru-erreserbak mugatzea, lurzoru-ondare publikoan sartzeko.

4.– Lurzoru urbanizaezinean:

a) Lurzorua kalifikatzea. Gainera, lurraldearen antolamendurako tresnetan lurzoru horretarako aurreikusten diren kategoriak jasoko dira, eta, hala badagokio, plangintza orokorrak egokitzat jotzen dituen antolamenduko azpikategoriak erantsiko dira.

b) Lurzoru urbanizaezina antolatzea. Gainera, lurzoru-mota horren berezko kategoria bakoitzean onartuta eta debekatuta dauden erabilerak eta eraikuntzak aurreikusiko dira.

c) Landa-guneak mugatzea eta gune horiek plangintza bereziaren bidez antolatzeko irizpideak ezartzea.

d) Lurzoru urbanizaezinean ezarri behar diren zuzkidura eta azpiegitura publikoak zehaztea. Elementu horien oinarrizko parametroak ere adieraziko dira.

e) Hala badagokio, lurzoru-erreserbak mugatzea, lurzoru-ondare publikoan sartzeko.

***54. artikulua.***– Sistema orokorren zuzkidura-sarea.

1.– Zuzkidura hauek osatzen dute sistema orokorren sarea: plangintza orokorrak ezarritako antolamendukoak direnak, eta bereziki, espazio libre eta ekipamenduko kolektibo publikoak, ekipamendu kolektibo pribatuak eta komunikazio-azpiegiturak eta -sareak, plangintza-eremu bat baino gehiago hartzen badute funtzionaltasunez eta zerbitzuz.

2.– Plan orokorrean hiri-bilakaerarako eta lurzoruaren ekupaziorako estrategiaren arabera beharrezkotzat jotzen diren elementu guztiak hartu beharko ditu, bere barruan, sistema orokorren sareak. Eta gutxienez elementu hauek, bakoitza bere erreserbarekin:

c) La fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos.

d) La definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones mínimas de la urbanización, incluida, para el suelo urbanizable, la conexión y el refuerzo de infraestructuras existentes.

3.– En el suelo urbanizable no sectorizado:

a) Los criterios mínimos para la delimitación de sectores, con indicación, en su caso, de las magnitudes máximas o mínimas de las actuaciones realizables.

b) Las conexiones con las infraestructuras y con la red de sistemas generales existentes o previstos.

c) La asignación de los usos incompatibles o prohibidos y de los usos autorizables o de posible implantación.

d) La delimitación, cuando proceda, de reservas de suelo con destino al patrimonio público de suelo.

4.– En el suelo no urbanizable:

a) La calificación del suelo, con la incorporación de las categorías previstas para el mismo en los instrumentos de ordenación territorial y con la adición, en su caso, de las subcategorías de ordenación que el planeamiento general considere adecuadas.

b) La ordenación del suelo no urbanizable con la previsión de los usos y construcciones admitidas y prohibidas en cada una de las categorías propias del mismo.

c) La delimitación de los núcleos rurales, estableciendo los criterios de su ordenación a través del planeamiento especial.

d) La determinación de las dotaciones e infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo no urbanizable, con indicación de sus parámetros básicos.

e) La delimitación, cuando proceda, de reservas de suelo con destino al patrimonio público de suelo.

***Artículo 54.***– Red dotacional de sistemas generales.

1.– Constituyen la red de sistemas generales el conjunto de elementos dotacionales integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento general, y en particular, los espacios libres, los equipamientos colectivos públicos, los equipamientos colectivos privados y las infraestructuras y redes de comunicación, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de un ámbito de planeamiento.

2.– La red de sistemas generales deberá comprender cuantos elementos considere precisos el plan general de acuerdo con la estrategia de evolución urbana y ocupación del suelo que adopte, y como mínimo los siguientes, con sus correspondientes reservas:

a) Espazio libreak eta jabari eta erabilera publikoko berdeguneak; horien proportzioa ez da izan behar 78. artikuluan jasotzen dena baino txikiagoa.

b) Titulartasun publikoko ekipamendu kolektiboak; adibidez, hezkuntza-, kultura-, osasun-, asistentzia-, kirol- eta administrazio-erabileretarako.

c) Era guztietako zerbitzuak sarean emateko azpiegiturak, emate horren araubidea edozein delarik ere. Eta, edozein kasutan, urbanizazioa definitzen duten zerbitzuak ematekoak, eta bereziki zerbitzu hauek: ibilgailu eta oinezkoentzako bidea, uraren eta energia elektrikoaren hornidura, saneamendua, argiteria, telekomunikazioak, eta ibilgailuen aparkalekua. Azpiegitura horien artean sartuko dira, halaber, gaur egun eta etorkizunean, teknikaren bilakaeraren arabera, eraikuntza guztiek zeinek bere erabilerarako eduki beharko dituzten zerbitzuak ematekoak. Zehaztu egin beharko dira, gainera, azpiegitura horien eraginkortasuna –dagozkien zerbitzuen euskarri gisa– eta funtzionaltasuna bermatzeko behar diren babes-neurriak, bai eta azpiegitura horiek garatzeko aurreikuspen orokorrak ere.

d) Bide publikoak, oinezkoentzako bideak eta ibilgailuentzako bideak. Bide horiek zuzkiduren sareko elementu guztiak lotuko eta komunikatuko dituzte beren artean, elementuok sare bakar bezala funtzionatzea bermatzeko.

e) Ekipamendu kolektibo pribatuak; esaterako, merkataritzakoak, erlijiosoak, kulturakoak, irakaskuntzakoak, kiroletakoak, osasunekoak, laguntzakoak, zerbitzu teknikoetakoak eta garraiokoak, bai eta interes publikoa edo gizarte-interesa duten gainerako ekipamendu pribatuak. Ekipamenduok ezin dira inola ere zuzkidura publikoen ordezkotzat hartu.

f) Egiturazko antolamenduak hala ezarriz gero, babespeko bizitegi-zuzkidura, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako kalifikatu diren lursailen lurrazal-eskubidearen jabetzak osatzen duena. Nolanahi ere, etxebizitza horien okupazio-erregimena lurrazal-eskubidez edo errentamenduz gauzatu ahal izango da.

*55. artikulua.–* Egiturazko antolamenduaren arau bereziak.

1.– Egiturazko antolamenduaren definizioak ondoko arauak errespetatu behar ditu:

a) Hiri-bilakaerarako eta lurzoruaren okupaziorako estrategiak hirigintzako garapenaren segida logikoa zehaztu behar du. Horretarako, urbanizazio berri bakoitza udaleko hiri-bilbean txertatu ahal izateko bete behar diren baldintza objektiboak ezarriko ditu; hala, lehentasunen oinarrizko hurrenkera definituko du jarduketa integratuentzat, bai eta jarduketon programazioa egin ahal izateko bete behar diren baldintzak ere.

b) Eraikita dauden gune historikoak mugatu eta bereiziko ditu egiturazko antolamenduak, horiek zaintze-

a) Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos en proporción no inferior a la prevista en el artículo 78.

b) Equipamientos colectivos de titularidad pública dedicados a usos tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos y administrativos.

c) Infraestructuras para la prestación en red de toda clase de servicios, cualquiera que sea el régimen de dicha prestación, y, en todo caso, los definitorios de la urbanización, en particular los de acceso rodado y peatonal, abastecimiento y suministro de agua y de energía eléctrica, saneamiento, alumbrado, telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos, así como, además, cualesquiera otros de los que en la actualidad o en el futuro y en función de la evolución técnica, deban estar provistas toda clase de construcciones y edificaciones para su dedicación al uso al que se destinen, con especificación de las medidas de protección precisas para la garantía de su efectividad como soporte de los correspondientes servicios y de su funcionalidad, así como las previsiones generales de desarrollo de las mismas infraestructuras.

d) Vías públicas, peatonales y de circulación rodada, que conecten y comuniquen entre sí todos los elementos de la red de dotaciones garantizando su funcionamiento como una única red.

e) Equipamientos colectivos privados, tales como centros de carácter comercial, religioso, cultural, docente, deportivo, sanitario, asistencial, de servicios técnicos y de transporte y demás equipamientos privados de interés público o de interés social. En ningún caso estos equipamientos podrán considerarse sustitutivos de las dotaciones públicas.

f) En caso de establecerse así por la ordenación estructural, la dotación residencial protegida constituida por la propiedad superficiante de los terrenos calificados para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, sin perjuicio de que el régimen de ocupación de dichas viviendas se pueda materializar en derecho de superficie o en arrendamiento.

***Artículo 55.–*** Reglas específicas de la ordenación estructural.

1.– La definición de la ordenación estructural deberá respetar en todo caso las siguientes reglas:

a) La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo deberá determinar la secuencia lógica del desarrollo urbanístico mediante el establecimiento de las condiciones objetivas precisas que deban cumplirse para que sea posible la incorporación a la trama urbana municipal de la que deba resultar toda nueva urbanización, definiendo así un orden básico de prioridades para las actuaciones integradas y de requisitos a satisfacer por éstas para su programación.

b) La ordenación estructural delimitará y diferenciará los núcleos históricos existentes a los efectos de su

ko, bai eta degradatutako eremuak ere, horiek birgaitu edo berritzeko.

2.– Tokiko sistemen sarea ez da egiturazko antolamenduaren parte izango, baldin eta plangintzaren aurreikuspenak garatuz sistema orokorren sarea osatzen badu, hiri-lurzoru finkatugabean zein lurzoru urbanizagarrian.

*56. artikulua.–* Hirigintzaren antolamendu xehatua.

1.– Hirigintzaren antolamendu xehatuak zehaztapen hauek ezarri behar ditu:

a) Tokian tokiko sistemak definitu, bai eta sistema horiek plan orokorrean definituriko sistema orokorren sarearekin lotu eta hartan integratu. Errespetatu egin beharko dira, betiere, lege honek tokiko sistemen sare horretarako ezartzen dituen gutxieneko zuzkidurak.

b) Programazio bakarra izan beharreko jarduketa integratuak mugatu, plangintza orokorrean definituta dauden hiri-lurzoru finkatugabeko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan.

c) Lurzorua hiri-lurzoro finkatu gisa eta hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatu.

d) Hiri-lurzoruan, jarduketa isolatuko araubidearen menpean eraiki daitezkeen orubeak eta partzelak zehaztu.

e) Hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak zehaztu, bai eta, hala badagokio, erabilera bateragarrien zerrenda egin eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehieneko eta gutxieneko ehunekoak finkatu.

f) Erabileren artean ponderazio-koefizienteak jarri, bai hiri-lurzoruan bai lurzoru urbanizagarri sektorizatuan. Koefiziente horiek eguneratu ahal izango dira, hala badagokio, ekitatezko banaketarako tresnen bidez.

g) Eraikuntzaren osagai guztiak zehaztu; eta, bereziki, etxeak eta eraikinak definitzeko oinarrizko elementuak: altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, ibilgailuentzako aparkalekuak, eta antzeko beste batzuk.

h) Lerrokadurak eta sestrak zehaztu.

i) Banan-banan zehaztu gerora sortutako arrazoiengatik antolamendutik kanpora geratu behar diren eta, ondorioz, plan orokorrean halakoetarako definitutako aldi baterako araudian egongo diren etxeak eta eraikinak.

j) Gerora xehetasun-azterketak idazteko irizpideak, eta idazketa horretan kontuan izan beharreko baldintzak eta mugak.

k) Planaren antolamenduak dakarren partzela-banaketa, eta gerora ezer aldatu behar bada, aldaketa horretarako baldintzek eta mugek dakarten partzela-banaketa. Definituriko eremu bakoitzerako gutxieneko partzela ere zehaztu beharko da.

conservación, y los ámbitos degradados a efectos de su rehabilitación o regeneración.

2.– No formará parte de la ordenación estructural la red de sistemas locales que, en desarrollo de las correspondientes previsiones del planeamiento, complete la red de sistemas generales tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

*Artículo 56.–* Ordenación urbanística pormenorizada.

1.– La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:

a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.

b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.

c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.

d) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.

e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.

f) El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.

g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.

h) La fijación de alineaciones y rasantes.

i) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.

j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.

k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.

l) Antolamenduaren esparru orokorra osatzeko beharrezkoa irizten zaion beste edozein zehaztapen.

2.– Hiru-lurzoru finkatugabean eta lurzoru urbanizagarrian, plan orokorrean hala mugaturik dagoen area edo sektore osoa hartu behar du bere baitan antolaketa-plangintza xehatuak, sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lurrik jasotzen duen edo ez begiratu gabe.

57 *artikulua.*– Tokiko sistemen zuzkidura-sarea.

1.– Tokiko sistemen saretzat honako hau hartuko da: antolamendu xehatuan definituta dagoen eta nagusiki area edo sektore jakin bateko biztanleen erabilerarako eta zerbitzurako dauden zuzkidura-elementuen multzoa, bereziki espazio libreak, ekipamendu kolektibo publikoak, azpiegiturak, komunikazio-sareak eta ekipamendu kolektibo pribatuak.

2.– Tokiko sistemen sareak, inola ere, dena delako eremuan zuzen eta gaurko eta aurreikusitako beharrizanei egokituta funtzionatzeko beharrezkoak diren elementu guztiak edukiko ditu. Hartarako, tokiko sistemen sareak elementu hauek izango ditu:

a) Berdeguneak eta espazio libreak; adibidez, hiriparkeak, lorategiak eta plazak. Horien proportzioa ez da izango 79. artikuluan jasotzen dena baino txikiagoa.

b) Titulartasun publikoko ekipamendu kolektiboak; adibidez, hezkuntza-, kultura-, osasun-, asistentzia-, kirol- eta administrazio-erabileretarako. Xede horrekin erreserbatu beharreko lurzoruak ez dira izango 79. artikuluan ezarritakoak baino txikiagoak.

c) Orotariko zerbitzuak sarean emateko azpiegiturak, emate horren araubidea edozein delarik, eta, edozein kasutan, urbanizazioa definitzen dutenak, bereziki, ondokoak: ibilgailu eta oinezkoentzako bidea, uraren eta energia elektrikoaren hornidura, saneamendua, argiteria, telekomunikazioak, eta ibilgailuen aparkalekua. Hor sartuko dira, halaber, gaur egun edo etorkizunean, eta teknikaren bilakaeraren arabera, eraikuntza guztiek bakoitzak beren erabilerarako izan beharreko azpiegiturak. Zehaztu egingo dira azpiegitura horiek zerbitzuen euskarri gisa duten eraginkortasuna eta beren funtzionaltasuna bermatzeko behar diren babesneurriak, bai eta azpiegitura horiek garatzeko aurreikuspen orokorrak ere.

d) Bide publikoak, oinezkoentzako bideak eta ibilgailuentzako bideak. Bide horiek zuzkidura eta ekipamenduen sareko elementu guztiak lotuko eta komunikatuko dituzte beren artean, elementuok sare bakar bezala funtzionatzea bermatzeko.

e) Ekipamendu pribatuak; adibidez, merkataritza-, kultura-, hezkuntza-, kirol-, osasun-, asistentzia-, erlijio- eta garraio-erabileretarako. Hartarako lurzoruak ez

l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.

2.– El planeamiento de ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable deberá abarcar la totalidad del área o del sector, respectivamente, así delimitados por el plan general, independientemente de la inclusión en el mismo de suelos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

*Artículo* 57.– Red dotacional de sistemas locales.

1.– Se entiende por red de sistemas locales el conjunto de elementos dotacionales, en particular espacios libres, equipamientos colectivos públicos, infraestructuras, redes de comunicación, y equipamientos colectivos privados, definidos por la ordenación pormenorizada, y cuya función se puede circunscribir al uso y servicio predominante de los residentes en un área o sector concreto.

2.– La red de sistemas locales deberá contener todos los elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades actuales y previstas para el ámbito concreto. A tal efecto la citada red comprenderá los siguientes elementos:

a) Zonas verdes y espacios libres, tales como parques urbanos, jardines y plazas, en proporción no inferior a la establecida en el artículo 79.

b) Equipamientos colectivos de titularidad pública dedicados a usos tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos y administrativos. Se reservarán con este destino superficies no inferiores a las establecidas en el artículo 79.

c) Infraestructuras para la prestación en red de toda clase de servicios, cualquiera que sea el régimen de dicha prestación, y, en todo caso, los definitorios de la urbanización, en particular los de acceso rodado y peatonal, abastecimiento y suministro de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado, telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos, así como, además, cualesquiera otros de los que en la actualidad o en el futuro y en función de la evolución técnica, deban estar provistas toda clase de construcciones y edificaciones para su dedicación al uso al que se destinen, con especificación de las medidas de protección precisas para la garantía de su efectividad como soporte de los correspondientes servicios y de su funcionalidad, así como las previsiones generales de desarrollo de las mismas infraestructuras.

d) Vías públicas, peatonales y de circulación rodada, que conecten y comuniquen entre sí todos los elementos de la red de dotaciones, garantizando su funcionamiento como una única red.

e) Equipamientos privados dedicados a usos tales como comerciales, culturales, educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, religiosos y de transportes, ocu-

dira izango 79. artikuluan ezarritakoak baino txikiagoak.

*58. artikulua.–* Antolamenduetako zehaztapenen maila hierarkikoa.

1.– Hirigintzaren egiturazko antolamenduaren zehaztapenek plangintza orokorraren berezko maila hierarkikoa izango dute. Plan orokorrak dakartzan gainerako zehaztapenek, berriz, antolamendu zehatzaren maila izango dute.

2.– Hirigintzaren antolamendu xehatuaren zehaztapenek dena delako garapen-plangintzaren berezko maila hierarkikoa izango dute.

3.– Antolamendu xehatuak dakartzan zehaztapenek ezin dute egiturazko antolamenduak dakartzanen aurkako ezer esan, non eta aurretiaz edo aldi berean ez den dena delako plan orokorra aldatzen edo berrikusten.

4.– Egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren artean inolako kontraesanik baldin badago, plan orokorrak dakarren egiturazko antolamenduak izango du lehentasuna.

II. KAPITULUA
HIRIGINTZA ANTOLATZEKO PLANAK ETA GAINERAKO TRESNAK

*59. artikulua.–* Plan-motak.

Planek egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren mailetan egiten dute hirigintzaren antolamendua, sailkapen honen arabera:

1.– Egiturazko antolamenduko planak:

a) Hiria antolatzeko plan orokorra.

b) Plangintza orokorreko bateragarritze-plana.

c) Sektorekatze-plana.

2.– Antolamendu xehatuko planak:

a) Plan partzialak: lurzoru urbanizagarri sektorekatu gisa zehazturiko sektoreen antolaketari azken bultzada emateko dira, plan orokorrean edo sektorizatze-planean hala ezartzen denean.

b) Hiri-antolamenduko plan bereziak: antolamendua hiru-lurzoruko area jakin batzuetan burutzeko dira, plan orokorrean hala ezartzen denean.

c) Plan bereziak: plan orokorren eguturazko antolamendua garatzeko dira, edo plan horietatik autonomoak, hirigintza-eraikigarritasuna aldatu gabe helburua hauetako edozein dutenean:

1) Itsasertza antolatzea.

2) Barruti eta multzo historikoak eta artistikoak antolatzea, eta kulturaren aldetik edo arkitekturaren aldetik interesgarriak diren higiezinak zaintzeko eta, beharrezkoa bada, berritxuratzeko zehaztapenak adieraztea.

pando una superficie no inferior a la establecida en el artículo 79.

*Artículo 58.–* Rango jerárquico de las determinaciones de ordenación.

1.– Las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general. El resto de las determinaciones contenidas en el plan general tendrá el rango de la ordenación pormenorizada.

2.– Las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo.

3.– Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no podrán contravenir las determinaciones de la ordenación estructural, salvo la previa o simultánea modificación o revisión del correspondiente plan general.

4.– En caso de contradicción entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, prevalecerá la ordenación estructural establecida en el plan general.

CAPÍTULO II
PLANES Y RESTANTES INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

*Artículo 59.–* Clases de planes.

Los planes establecen la ordenación urbanística en sus dos niveles de ordenación estructural y pormenorizada, según la siguiente clasificación:

1.– Planes de ordenación estructural:

a) Plan general de ordenación urbana.

b) Plan de compatibilización de planeamiento general.

c) Plan de sectorización.

2.– Planes de ordenación pormenorizada:

a) Planes parciales, que tienen por objeto la ultimación de la ordenación en sectores determinados en suelo urbanizable sectorizado, cuando así se estableciera por el plan general o el plan de sectorización.

b) Planes especiales de ordenación urbana, que tienen por objeto la ultimación de la ordenación en áreas determinadas en suelo urbano, cuando así se estableciera por el plan general.

c) Planes especiales, en desarrollo de la ordenación estructural de los planes generales o autónomos respecto a los mismos, que, no alterando la edificabilidad urbanística, tengan cualquiera de los siguientes objetos:

1) Ordenación del litoral.

2) Ordenación de los recintos y conjuntos históricos y artísticos, así como el establecimiento de determinaciones para la conservación y, en su caso, para la rehabilitación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico.

3) Paisaia eta ingurumena babestea eta hobetzea edo udalerriko landa-guneaak mugatzea eta antolatzea.

4) Azpiegituren eta zuzkidura publikoen erabilgarritasuna babestea.

5) Kale-aldea edo baserri-aldea zaintzea eta hobetzea.

6) Hiri-hobekuntzako eta -berrikuntzako jarduketak egitea eta hiri-lurzoruan zuzkidura publikoak sortzea.

7) Azpiegiturak, zuzkidurak eta ekipamenduak jartzea eta definitzea, lurzoru urbanizaezinari eragiten diotenean 28. artikuluan aurreikusitako mugak errespetatuta.

8) Eta helburu horien antzeko beste edozein.

***60. artikulua.–*** Hirigintza antolatzeko gainerako tresnak eta tresna osagarriak.

1.– Hirigintzaren antolamendu xehatua lege honetan xedaturiko moduan finkatzeko tresna lagungarriak, hain zuzen, xehetasun-azterketak dira.

2.– Hirigintza antolatzeko tresna osagarriak, berriz, ordenantzak eta katalogoak dira.

LEHENENGO ATALA
HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

***61. artikulua.–*** Plan orokorraren eduki sustantiboa.

Antolaketa dela eta, hiria antolatzeko plan orokorrak zehaztapen hauek finkatzen ditu:

a) Gutxienez, udalerri osoaren egiturazko antolamendua eta plan orokorrak hiri-lurzoru finkatuan sartzen duen hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua.

b) Nahi izanez gero, lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren eta plan orokorrean hiri-lurzoru finkatuaren kategorian sartu gabeko hiri-lurzoruaren antolamendu xehatua. Antolamendu hori, nolanahi ere, antolamendu xehatuko plangintzan arautzeko utz daiteke.

***62. artikulua.–*** Agiriak.

1.– Plan orokorren edukia agiri hauetan formalizatuko da gutxienez:

a) Memoria informatiboa eta justifikatiboa. Plangintza-ahalmena baliatzeko beharrezko irizpen-elemenduak dakartzan informazio guztia jaso beharko du; zehazki, erabakiak hartzeko alternatibak formulatzeko eta hautatzeko prozesuaren azalpena, herritarrek egindako alegazioen, iradokizunen eta erreklamazioen azterketa, eta aukeratutako soluzioen justifikazioa.

b) Ingurumen-kalteari buruzko aurretiazko txostena betetzearen memoria justifikatiboa. Memoria horretan, gainera, garapen eramangarriaren ikuspuntutik

3) La protección y mejora del paisaje y del medio natural, y la delimitación y ordenación de los núcleos rurales del término municipal.

4) La protección de la funcionalidad de las infraestructuras y las dotaciones públicas.

5) La conservación y mejora del medio urbano o rural.

6) Las operaciones de mejora y renovación urbana y la creación de dotaciones públicas en suelo urbano.

7) La implantación y definición de infraestructuras, dotaciones y equipamiento, respetando las limitaciones previstas en el artículo 28 en el supuesto de afectar al suelo no urbanizable.

8) Cualquier otro análogo a los anteriores.

***Artículo 60.–*** Restantes instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios.

1.– Los estudios de detalle contribuyen al establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada, en los términos dispuestos por esta ley.

2.– Las ordenanzas y los catálogos son instrumentos complementarios de ordenación urbanística.

SECCIÓN PRIMERA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

***Artículo 61.–*** Contenido sustantivo del plan general.

El plan general de ordenación urbana establece las siguientes determinaciones de ordenación:

a) Con carácter mínimo, la ordenación estructural del término municipal completo y la ordenación pormenorizada del suelo urbano que el plan general incluya en la categoría de suelo urbano consolidado.

b) Con carácter potestativo, la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado y del suelo urbano no incluido por el plan general en la categoría de suelo urbano consolidado, pudiendo ser remitida en ambos supuestos a su ordenación por planeamiento de ordenación pormenorizada.

***Artículo 62.–*** Documentación.

1.– El contenido de los planes generales se formalizará con carácter mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de las soluciones asumidas.

b) Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio

arrazoitu beharko da hautatutako antolamendua, eta lurzoruak planean aurreikusitakoa betetzeko duen hartze-gaitasuna ere kontuan izan.

c) Informazio-planoak.

d) Egiturazko antolamenduaren planoak.

e) Antolamendu xehatuaren planoak.

f) Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.

2.– Plan orokorretan hirigintzarako eta eraikuntzarako katalogoak eta ordenantzak ere sartu ahal izango dira.

BIGARREN ATALA
PLANGINTZA OROKORRA BATERAGARRI EGITEA

*63. artikulua.–* Plangintza orokorra bateragarri egitea.

1.– Udalerri bat baino gehiagoren mugako inguruetan, hirigintza-garapenaren ezaugarriak eta beharrak direla-eta, beharrezkoa baldin bada tartean diren plan orokorren egituren antolamendua koordinatzea eta lan hori egingo duen lurralde-antolamenduko tresnarik ez baldin badago, ukitutako udalek bateragarritze-plan bat egiteko akordioa har dezakete. Eta, halako akordiorik ez badago, ukitutako udaletako edozeinek bere esku du lurralde historikoko dagokion organoari gai horri buruzko txosten loteslea eskatzea. Bateragarritze horrek lurralde historiko bat baino gehiago hartzen baditu bere baitan, Jaurlaritzaren Kontseiluak egin beharko du txosten hori, Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak aldeko proposamena egin ondoren.

2.– Bi hilabeteko epea izango dute txostena egiteko, eta berrikusketa- edo, hala badagokio, aldaketa-prozesuari hasiera ematea ekarriko du, ukitutako plan orokorretan txosteneko zehaztapenak behar bezala jasotzeko eta txertatzeko.

3.– Plangintza orokorraren bateragarritze-planen edukia formalizatzeko, gutxienez, plan orokorrerako behar diren antzeko agiriak erabili beharko dira, eramangarritasun-azterketa izan ezik. Agiri horiek, hori bai, bateragarritu beharreko sektoreari buruzkoak izango dira soilik.

HIRUGARREN ATALA
SEKTOREKATZE-PLANAK

*64. artikulua.–* Sektorekatze-planak.

1.– Sektorekatze-planak tresna batzuk dira, hirigintzaren egiturazko antolamendurako zehaztapen batzuk ezartzeko erabiltzen direnak, zehaztapen horiekin lurzoru urbanizagarri sektoretugabe gisa sailkatutako lursailak hirigintza eginez eraldatzeko.

2.– Sektorekatze-planek osatu egiten dute, eraldatze-ekimen bat duen lurzoru urbanizagarri sektorekatugabe horren gainean, plan orokorraren egiturazko ande desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan.

c) Planos de información.

d) Planos de ordenación estructural.

e) Planos de ordenación pormenorizada.

f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

2.– Los planes generales podrán incluir así mismo los catálogos y las ordenanzas de urbanización y de edificación.

SECCIÓN SEGUNDA
COMPATIBILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

*Artículo 63.–* Compatibilización del planeamiento general.

1.– Cuando las características y necesidades del desarrollo urbano en las zonas limítrofes de varios términos municipales hagan necesario coordinar la ordenación estructural de los planes generales afectados, y en defecto de un instrumento de ordenación territorial que lo realice, los ayuntamientos afectados podrán acordar la elaboración de un plan de compatibilización. En defecto de tal acuerdo, cualquiera de los municipios afectados podrá solicitar del órgano competente del territorio histórico un informe vinculante al respecto. En el supuesto de que la compatibilización afecte a varios territorios históricos, la emisión del informe le corresponderá al Consejo de Gobierno, previa propuesta favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio.

2.– El informe a que se refiere el apartado anterior se emitirá en el plazo de dos meses, y determinará la incoación del procedimiento de revisión o, en su caso, modificación, a los efectos de la adecuada incorporación e integración de sus determinaciones en los planes generales afectados.

3.– El contenido de los planes de compatibilización del planeamiento general se formalizará, con carácter mínimo, en similares documentos que los previstos para el plan general, con la excepción del estudio de sostenibilidad, si bien referidos exclusivamente al ámbito objeto de compatibilización.

SECCIÓN TERCERA
PLANES DE SECTORIZACIÓN

*Artículo 64.–* Planes de sectorización.

1.– Los planes de sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones de la ordenación urbanística estructural para acometer la transformación urbanística de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.

2.– Los planes de sectorización completan la ordenación estructural del correspondiente plan general sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado ob-

tolamendua. Eta bere helburuak iristeko, sektorekatze-plan orok baldintza hauek bete behar ditu:

a) Dakartzan zehaztapen guztiek koherenteak izan behar dute lurraldearen garapen eramangarrirako estrategia orokorrekin.

b) Hirigintzako proposamen berriak ondo txertatu behar ditu udal-antolamenduaren egituran –dagokion plan orokorrean egongo da definiturik egitura hori–.

c) Egiturazko zehaztapenak finkatu behar ditu, zehaztapen horiei lotu dakizkien gero bai plan partzialen antolamendu xehatuko zehaztapenak, bai egikaritzeko beharrezko kudeaketa-tresnak.

*65. artikulua.*– Sektorekatze-planen edukia.

1.– Sektorekatze-planetan zehaztapen hauek jaso behar dira gutxienez:

a) Sektorizatu beharreko lurzorua mugatzea, hirigintza bidez eraldatzeko, eta lurzoru hori antolatzeko oinarrizko baldintzak zehaztea.

b) Sistema orokorren parte izan behar duten lursailak kalifikatzea, sektore berriaren barruan dauden edo ez kontuan izan gabe. Kalifikazio horrek, ordea, lursailok udal-egituran txertatzea eta aipatutako sistemak ezartzeko beharrezko lurzorua lortzea bermatu beharko du.

c) Proposamenak udalaren eramangarritasun-estrategia errespetatzea bermatzea, konpromiso zehatzen bidez.

d) Lege honetan lurzoru urbanizagarri sektorekaturako jasota datozen egiturazko antolamenduko zehaztapen guztiak.

2.– Sektorekatze-planek, inola ere, proposatzen duten sektorerako antolamendu xehatu osoa ere egin eta bere edukian zati modura jaso ahal izango dute. Antolamendu xehatu horrek, nolanahi ere, plan partzialei edukien aldetik eskatzen zaizkien baldintzak bete beharko ditu, eta hori eginez gero, ez da izango plan partzialik idatzi, izapidetu eta onartu beharrik.

3.– Sektorekatzearen ondorioz, baliteke sistema orokorreko areko osagai batzuk definitu beharra, handitu beharra edo sendotu beharra izatea; kasu horretan, sustatzen den sektorearen barruan egon ez arren, osagai horiek ere sektorekatze-planaren parte izango dira. Hori dela eta, irizpide orokor modura, sektorekatze-planak, betiere, sistema orokorren saretik plan orokorrean aurreikusita dauden elementuak handitzeko edo hobetzeko lanei emango die lehentasuna. Hala ere, lehenagotik dauden sareekin –bereziki azpiegitura-sareekin– loturak izateko premiazko elementu berriak ere definitu beharko ditu.

4.– Sektoreko edo sektoreetako toki-sistemen sareen kalifikazioa egingo du sektorekatze-planak. Nolanahi ere, tokiko sistema gisa kalifikatutako lurzoruen azalerak ez dira izango, inoiz, lege honetan eta legea garajeto de una iniciativa de transformación. Para cumplir su función y objeto, todo plan de sectorización deberá:

a) Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio.

b) Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente plan general.

c) Establecer las determinaciones propias de carácter estructural a las que deberán sujetarse las determinaciones de ordenación pormenorizada propias del plan parcial y los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.

*Artículo 65.*– Contenido de los planes de sectorización.

1.– Los planes de sectorización habrán de contener, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) La delimitación del suelo que es objeto de sectorización para su transformación urbanística, estableciendo para el mismo las condiciones básicas de ordenación.

b) La calificación de los terrenos que deben formar parte de los sistemas generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal y la obtención del suelo necesario para su implantación.

c) Los compromisos concretos que garanticen el respeto de la estrategia municipal de sostenibilidad.

d) Todas las determinaciones de ordenación estructural previstas en la presente ley para el suelo urbanizable sectorizado.

2.– Los planes de sectorización podrán incluir como parte de su contenido la ordenación pormenorizada completa del sector que proponen, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los planes parciales, en cuyo caso será innecesaria la redacción, tramitación y aprobación de estos últimos.

3.– Asimismo, formarán parte del plan de sectorización aquellos elementos exteriores al sector que se promueve e integrantes de las redes de sistemas generales que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización. A tales efectos, como criterio general, el plan de sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de la red de sistemas generales ya previstos en el plan general, si bien este criterio no le eximirá de definir los nuevos elementos necesarios para asegurar las conexiones a las redes existentes, especialmente las de infraestructuras.

4.– El plan de sectorización calificará las redes de sistemas locales de los sectores. En todo caso, las superficies de los suelos calificados como sistemas locales no serán nunca inferiores a las previstas en la presente ley

tzeko xedapenetan urbanizagarri sektorekatu gisa sailkatutako lurzoruen azalerak baino gutxiago.

5.– Sektorekatze-planak justifikatu beharko du sektore barruko eta kanpoko azpiegiturak eta zerbitzuak nahikoak direla proposamenaren beharrizanei erantzuteko.

*66. artikulua.–* Agiriak.

Gutxienez, agiri hauek osatuko dute sektorekatze-plana:

a) Memoria bat, bi zati hauek izango dituena. Alde batetik, plan orokorrak, lurralde-plangintzak edo sektore-xedapen aplikagarriek bai sektoreak mugatzeari buruz ezarritako baldintzak bai sektoreak antolatzeko ezarritako oinarrizko baldintzak bete direla ziurtatuko du. Eta bestetik, alternatiba posibleen artetik proposatu den antolamendua justifikatzeko garrantzitsua den informazio guztia jasoko du.

b) Memoria bat, bi gauza hauek justikatzeko: alde batetik, lurraldea erabiltzeko eta hirigintza garatzeko aukeratutako eredua eramangarria dela, eta bestetik, eredu hori, dituen ekimen- eta kudeaketa-ahalmenak eta ekonomia- eta finantza-aukera publikoak eta pribatuak kontuan izanik, bideragarria dela.

c) Sektore-azterketak. Aztergaia, bereziki, sektorekatzeak sistema orokorren sare publiko guztietan banan-banan dakartzak ondorioak izango dira, lurzoruak kalifikatzeko beharrak eta sareak sendotzeko edo berritzeko beharrak zehaztu ahal izateko.

d) Memoria bat, ingurumen-kalteari buruzko aurreztiazko txostena bete dela azaltzeko. Memoria horretan, gainera, garapen eramangarriaren ikuspuntutik arrazoitu beharko da hautatutako antolamendua, eta lurzoruak planean aurreikusitakoa betetzeko duen hartze-gaitasuna ere kontuan izan.

e) Informazio-planoak.

f) Egiturazko antolamenduaren planoak.

g) Beharrezkoak badira, antolamendu xehatuaren planoak.

h) Hirigintzako arauak. Hirigintzarako eta eraikuntzarako ordenantzek ere arau horien artean egon behar dute.

LAUGARREN ATALA
ANTOLAMENDU XEHATUKO PLANGINTZA. PLAN PARTZIALAK ETA PLAN BEREZIAK

*67. artikulua.–* Plan partzialen esparrua eta edukia.

1.– Plan partzialen xedea, hain zuzen, plan orokorrak edo dena delako sektorekatze-planak lurzoru urbanizagarri modura zehazturiko sektore jakin bat xehe-xehe antolatzea da.

2.– Sektorearen azalera guztiak, oso-osorik, lurzoru urbanizagarri sektorekatu modura sailkaturik egon behar du, eta sailkapen horretan ezin du etenik eduki. Sektoreek, bestalde, egikaritze-unitate bat edo gehiago izan dezakete.

y disposiciones de desarrollo para los suelos clasificados como urbanizable sectorizado.

5.– El plan de sectorización deberá justificar la suficiencia de infraestructuras y servicios, tanto internos como externos al sector, en relación con las necesidades de la propuesta.

*Artículo 66.–* Documentación.

Los planes de sectorización se formalizarán, como mínimo, en los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se justificará el cumplimiento de las condiciones sobre la delimitación de sectores y sus condiciones básicas de ordenación que hubieran establecido el plan general, el planeamiento territorial o las disposiciones sectoriales aplicables. Además, se recogerá toda la información relevante para justificar la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.

b) Estudio en el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y de las posibilidades económicas y financieras públicas y privadas.

c) Estudios sectoriales referidos especialmente a los efectos que supone la sectorización sobre las redes públicas de sistemas generales, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con este destino y de ejecución de intervenciones de refuerzo o mejora.

d) Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental, que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible y considerar la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan.

e) Planos de información.

f) Planos de ordenación estructural.

g) Planos de ordenación pormenorizada, en su caso.

h) Normas urbanísticas, entendiendo incluidas en las mismas, en su caso, las ordenanzas de urbanización y edificación.

SECCIÓN CUARTA
PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. PLANES PARCIALES Y ESPECIALES

*Artículo 67.–* Ámbito y contenido de los planes parciales.

1.– Los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable.

2.– La superficie total de un sector deberá contenerse íntegramente en suelo clasificado como urbanizable sectorizado, que no podrá tener carácter discontinuo. Los sectores podrán comprender una o más unidades de

go eduki dezakete. Unitate horiek plan partzialean edo urbanizatzeko jarduketa-programan egongo dira definiturik.

*68. artikulua.–* Plan partzialetako agiriak.

Plan partzialen edukia agiri hauetan egongo da jasota:

a) Memoria informatiboa eta justifikatiboa. Plangintza-ahalmena baliatzeko beharrezko irizpen-elementuak dakartzan informazio guztia jaso beharko du; zehazki, erabakiak hartzeko alternatibak formulatzeko eta hautatzeko prozesuaren azalpena, herritarrek egindako alegazioen, iradokizunen eta erreklamazioen azterketa, eta plan orokorrak ezarritako egiturazko eta zuzentarauzko antolamenduari egokitzea.

b) Informazio-planoak.

c) Antolamendu xehatuaren planoak.

d) Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa.

e) Plan orokorreko arauak garatzeko hirigintza-arauak.

f) Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.

*69. artikulua.–* Plan berezien esparrua eta edukia.

1.– Plan bereziek bi esparru-mota har ditzakete antolamendua egiteko: batetik, udalerri osoa edo udalerriaren zati bat, lurzoru-mota bat edo gehiago hartuta, eta bestetik, plangintza orokorrak definitutako edo plan bereziak berak bere xedearekin bat etorriz zehaztutako esparru edo area jakin bat.

2.– Plan berezien antolamendua, hain zuzen, planon xederako beharrezko diren zehaztapenen bidez egiten da, betiere dena delako plan orokorrak, hala badagokio, ezarritakoa betez.

3.– Plan partzialetarako aurreikusitakoen antzekoetan formalizatuko dira plan bereziaren zehaztapenak ere; agirien edukia, ordea, beren xedera moldatuko dute plan bereziek. Urbanizaezin modura sailkaturiko lurzorua ukitzen badute osorik edo zatiren batean, ingurumenarekiko kaltea neurtzeko arauetan eskatzen diren agiriak ere jaso beharko dituzte.

*70. artikulua.–* Hiri-antolamenduko plan berezia.

Plan orokorraren egiturazko antolamendua garatzea da hiria antolatzeko plan bereziaren xedea, eta hori, hain zuzen, plan orokorrak egiturazko antolamendua atzeratzea baimentzen duen hiri-lurzoru areetan antolamendu xehatua ezarrita egiten du. Hiri-lurzoruari buruz plan orokorraren agirietan jasotako antolamendu xehatua aldatzeko ere erabil daiteke hiria antolatzeko plan berezia.

ejecución definidas en el plan parcial o el programa de actuación urbanizadora.

*Artículo 68.–* Documentación de los planes parciales.

El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos:

a) Memoria informativa y justificativa, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general.

b) Planos de información.

c) Planos de ordenación pormenorizada.

d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

e) Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.

f) Estudio de viabilidad económico-financiera.

*Artículo 69.–* Ámbito y contenido de los planes especiales.

1.– Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.

2.– La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.

3.– Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

*Artículo 70.–* Plan especial de ordenación urbana.

El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

71. *artikulua.–* Hiri berrikuntzako plan berezia.

Hiri-berrikuntzako plan berezien helburua honako jarduketa zehatz hauek garatzea izan liteke: hiri-lurzorua deskongestionatzea, zuzkidura publikoak eta ekipamendu kolektibo pribatuak sortzea, auzoak saneatzea, hiria berroneratzea eta birgaitzea, barne-erreforma, mugigarritasun-arazoak edo estetika-arazoak konpontzea, ingurumena edo zerbitzu publikoak hobetzea, eta antzeko beste batzuk. Helburu horiek betetzeko, jarduketa zehatzak egingo dira, eta jarduketa horiek aurreko antolamenduaren funtsezko egitura gordeko dute.

72. *artikulua.–* Babes eta zaintza plan berezia.

1.– Babes- eta zaintza-plan berezien xedea da plan orokorretan jasota dagoen antolamendua osatzea, planen zehaztapenek xede dituzten elementu naturalak edota artifizialak babesteko arauen bidez. Beharrezkoa bada, plan orokorrean jaso gabeko beste babes-arau osagarririk ere zehaztu dezake plan bereziak.

2.– Plan bereziak babestu eta zaindu beharreko guneak eta gauzak hauek izan daitezke: itsasertza, paisaia, hiriguneak edo landaguneak, eraikizunak, instalazioak, baratzeak, ereintzak, basoak eta ibaietako ekosistemak, eta orobat beste elementu natural edo artifizial oro ere.

3.– Babes- eta zaintza-plan bereziak, orobat, halakotzat kalifikatutako eta sailkatutako ondasun kulturalen babes-araubidea ere jasoko du –bakoitzaren hasierako eta deklarazioko espedienteen araberakoa–, eta babes-araubide hori beren helburuen arabera garatu ahal izango du.

4.– Babes- eta zaintza-plan bereziek osagai hauek izango dituzte: antolamendu xehatuari dagozkion zehaztapenak, erdietsi behar dituzten helburuen araberako agiriak, eta, gutxienez, plan partzialek eduki beharreko agiriak; eta, horiez gainera, urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruari osotasunean edo zati batean eragiten baldin badie planak, ingurumen-eragina ebaluatzeko arautegiak agindutako agiriak.

BOSGARREN ATALA
HIRIGINTZA ANTOLATZEKO GAINERAKO TRESNAK

LEHENENGO AZPIATALA
XEHETASUN-AZTERKETAK

73. *artikulua.–* Xehetasun-azterketak.

1.– Antolamendu xehatuaren zehaztapenak edozein lurzoru-motatan osatzeko edo egokitzeko dira xehetasun-azterketak. Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak erakutsi behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitzeko beharra dagoela edo hala komeni dela.

*Artículo 71.–* Plan especial de renovación urbana.

Los planes especiales de renovación urbana podrán tener por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos.

*Artículo 72.–* Plan especial de protección y conservación.

1.– El plan especial de protección y conservación tiene por objeto completar la ordenación establecida por los planes generales mediante normas de protección de elementos naturales y/o artificiales objeto de sus determinaciones. El plan especial podrá establecer, en su caso, otras normas de protección adicional no contempladas en el plan general.

2.– La protección y conservación a establecer por el plan especial se podrá referir al litoral, al paisaje, al medio urbano o rural, a edificaciones, instalaciones, huertos, cultivos, espacios forestales y ecosistemas fluviales, así como a cualquier otro elemento natural o artificial.

3.– El plan especial de protección y conservación deberá incluir el régimen de protección de los bienes culturales calificados e inventariados como tales, de acuerdo con sus correspondientes expedientes de incoación y declaración, y podrá desarrollar dicho régimen de protección de acuerdo con sus objetivos.

4.– Los planes especiales de protección y conservación contendrán las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y los documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y, como mínimo, los propios del plan parcial junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

SECCIÓN QUINTA
RESTANTES INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SUBSECCIÓN PRIMERA
ESTUDIOS DE DETALLE

*Artículo 73.–* Estudios de detalle.

1.– Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.

2.– Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:

a) Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.

b) Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egiteko beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko lurzoruaren kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.

c) Urbanizatze-lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.

3.– Xehetasun-azterketek ezingo dute, inola ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezarritako aurreikuspenak urratu edo horiei kasurik ez egin. Halaber, ezingo dute lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi, aurreko paragrafoko b) letran xedaturikoari ezer kendu gabe.

74. *artikulua.–* Agiriak.

Xehetasun-azterketen edukia agiri hauetan egongo da jasota:

1.– Memoria bat, bi gauza hauek justifikatzeko: alde batetik, aurreko artikuluko 2. paragrafoan ezarritako legezko mugak errespetatu egin direla, eta bestetik, bere kasuan, plan orokorreko edo garapen-plangintzako zehaztapenak osatu edo egokitu egin behar direla.

2.– Informazio-planoak.

3.– Antolamenduaren planoak.

BIGARREN AZPIATALA
HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUAREN TRESNA OSAGARRIAK

75. *artikulua.–* Udal-ordenantzak, hirigintzako antolamenduaren osagarri.

1.– Toki-araubidearen legeriaren arabera, eraikitzeko eta urbanizatzeko ordenantzak onartu behar diztuzte udal guztiek.

2.– Urbanizazioa badute xede, udal-ordenantzetan gauza hauek denak egon behar dira arauturik: gutxieneko ezaugarriak eta kalitateak, proiektuen gutxieneko edukiak, proiektuak onartzea eta benetan egikaritzea, urbanizazio-obra guztiak jasotzea eta mantentzea, bai eta hiri-altzariak jasotzea eta mantentzea ere. Eta ibiltzeko arazoak dituztenei bidea errazte aldera, urbanizazio-obrek bete beharreko baldintzak ere zehaztu behar dira udal-ordenantzetan. Gutxienez, indarrean dauden legeetan agindurik datozenak bete beharko dituzte.

2.– Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:

a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.

c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3.– Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

*Artículo* 74.– Documentación.

El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:

1.– Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.

2.– Planos de información.

3.– Planos de ordenación.

SUBSECCIÓN SEGUNDA
INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

*Artículo* 75.– Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

1.– Todos los ayuntamientos deben aprobar, conforme a la legislación de régimen local, ordenanzas de la construcción, edificación y urbanización.

2.– Cuando tengan por objeto la urbanización, las ordenanzas municipales deben regular las características y calidades mínimas, los contenidos mínimos de los proyectos, su aprobación y ejecución material, la recepción y el mantenimiento de todas las obras de urbanización, incluido el mobiliario urbano. Las ordenanzas municipales establecerán las condiciones de accesibilidad para personas de movilidad reducida que deben cumplir las obras de urbanización, tomando como mínimas las que la legislación vigente prescriba.

3.– Eraikuntza badute xede, udal-ordenantzetan gauza hauek denak egon behar dira xehe-xehe arauturik, kasuan kasuko eraikitze-egintza baimentzeko eskatuko baitira: ezaugarri morfologikoak eta estetikoak, segurtasun-baldintzak, estabilitate-baldintzak, estankotasun-baldintzak, errazbideak, osasungarritasun-baldintzak, funtzionalitate-baldintzak eta, gainera, ez hirigintzako eraikigarritasuna ez lurzoruaren zertarakoa definitzen ez duten gainerako baldintza guztiak. Planen antolamenduak ezarritako baldintzak betetzea ere eskatuko da baimena emateko.

4.– Ahal dela, energia aurrezteko irizpideak, kutsadura gutxiago isurtzeko irizpideak eta arkitektura bioklimatikoak dakartzan irizpideak beren baitan biltzen saiatuko dira udal-ordenantzak. Eta azken irizpide-sail horri leku bat uztearren, udal-ordenantzek udalerriko ezaugarri fisiko eta klimatikoei buruzko azterlan bat jaso beharko dute memoria justifikatiboan; esate baterako, haizeak batez ere nondik jotzen duen, eguzkiak non jotzen duen gehien edo ezaugarri geologikoak nolakoak diren aztertzeko. Eta, horrela, oinarri bat dagoeneko jarria izango dute, gero, araubidean, arkitektura bioklimatikoaren irizpideak ere jaso ahal izateko; adibidez, eraikuntzak nora begira jaso behar diren, zer erlazio izan behar den espazio libreen eta eraikinen garaieraren artean, nolakoa izan behar den isolamendu termikoa edo zeintzuk izan behar diren eraikinetako eguraste-baldintzak.

76. *artikulua.–* Katalogoak. Agiriak.

1.– Hirigintzako antolamenduan babestu beharreko ondasun naturalak eta artifizialak zein diren zehaztu eta zerrenda batera biltzen ditu katalogoak. Haien ezaugarriak ere jasotzen ditu, eta, beharrezkoa bada, zein maila edo kalifikazio dagokien –aplikatzekoa den legearen arabera– eta babesa arautzeko zehaztapenak zein planetan dauzkaten ere zehazten du.

2.– Independienteak izan edo ez, katalogoak plan orokorrarekin batera izapidetu eta onar daitezke.

3.– Itxuraz, katalogoaren edukia administrazio-erregistro irisgarri bat izango da. Baliabide telematiko bidez ere iritsi ahal izango da hartara, eta erregistratutako ondasunen kokapenari, ezaugarriei eta babes-araubideari buruzko nahikoa informazio eman beharko du.

## III. KAPITULUA
## KOPURUAK ETA ESTANDARRAK

77. *artikulua.–* Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak.

1.– Erabilera nagusia bizitegirakoa duten eta jarduketa integratu bidez egikaritzen diren hiri-lurzoru finkatugabeetan, lurzoru metro koadro bakoitzeko 2,30 metro koadroko sabai-indizea aplikatu arearen azaleran –sistema orokorretarako lurzorua zenbatu gabe–, eta horren emaitza izango da zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako sestra gaineko gehienezko eraikigarritasun gordina.

3.– Cuando tengan por objeto las construcciones y edificaciones, las ordenanzas municipales deben regular pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos, los requisitos de seguridad, estabilidad, estanqueidad, accesibilidad, salubridad y funcionalidad, y las restantes condiciones no definitorias ni de la edificabilidad urbanística ni del destino del suelo que sean exigibles, junto con las determinadas por la ordenación establecida por los planes, para la autorización de los correspondientes actos de construcción o edificación.

4.– Las ordenanzas municipales procurarán introducir criterios de eficiencia energética, reducción de emisiones contaminantes y arquitectura bioclimática. A los efectos de esto último, las ordenanzas municipales incluirán en su memoria justificativa un estudio de los condicionantes físicos y climáticos en el territorio municipal, como vientos dominantes, zonas de soleamiento o composición geológica, que servirán de fundamento para la introducción en su regulación de criterios de arquitectura bioclimática, como la orientación de los edificios, la relación entre espacio libre y altura del edificio, el aislamiento térmico o las condiciones de aireación de las edificaciones.

*Artículo* 76.– Catálogos. Documentación.

1.– Los catálogos inventarían e identifican los bienes naturales o artificiales objeto de protección por la ordenación urbanística, recogiendo sus características, precisando, en su caso, la categoría o calificación que les corresponde, de acuerdo con la legislación aplicable, y especificando el plan que contiene las determinaciones reguladoras de su protección.

2.– Sin perjuicio de su independencia, los catálogos, pueden tramitarse y aprobarse simultáneamente con el plan general.

3.– El contenido de los catálogos se formalizará como registro administrativo accesible, incluso por medios telemáticos, con información suficiente sobre la situación, características y régimen de protección de los bienes incluidos.

## CAPÍTULO III
## CUANTÍAS Y ESTÁNDARES

*Artículo* 77.– Límites a la edificabilidad urbanística.

1.– En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

2.– Baina, partzelen, morfologiaren eta eraikin-moten ezaugarriak zaindu beharrez, baliteke hiri-berrikuntzako lan batzuetan, nahiko arrazoiz, ezinezkoa izatea gehienezko hirigintza-eraikigarritasun hori betetzea. Halakoetan, eta salbuespen modura betiere, hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko aukera ere badago, baina, aurretiaz, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen aldeko txostena eta Jaurlaritzaren Kontseiluaren baimena beharko dira.

3.– Erabilera nagusia bizitegirakoa izango duten lurzoru urbanizagarriko sektoreetako bakoitzean, lurzoru metro koadro bakoitzeko 1,30 metro koadroko sabai-indizea aplikatu sektorearen azaleran –sistema orokorretarako lurzorua zenbatu gabe–, eta horren emaitza izango da sestra gaineko gehienezko eraikigarritasun fisikoa zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako. Indize hori 1,10 izango da, baldin eta 7.000 biztanle edo gutxiago dituzten udalerrian badira eta, horrez gainera, Bilbo, Donostia eta Gasteizko udalerriak barruan dituzten area funtzionaletan sartuta ez badaude –Lurralde Antolamendurako Norabideetan daude definituta area funtzionalak–.

4.– Era berean, jarduketa integratuen bidez egikaritzen den hiri-lorzoru finkatugabeko area bakoitzean eta batez ere bizitegietarako erabili behar den lurzoru urbanizagarriko sektoreetako bakoitzean, lurzoru metro koadro bakoitzeko 0,40 metro koadroko sabai-indizea aplikatu sektorearen azaleran –sistema orokorretarako lurzorua zenbatu gabe–, eta horren emaitza izango da sestra gaineko gutxieneko eraikigarritasun fisikoa zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako. Alabaina, hirigintza-garapena egin beharreko lurzoruek % 15eko edo gehiagoko malda badute, lurzoru metro koadro bakoitzeko 0,30 metro koadroko sabai-indizea erabiliko da. Lege honen arabera etxebizitza babestuetarako lurzorua gorde beharrik ez duten udalerrietan, lurzoru metro koadro bakoitzeko 0,25 metro koadroko sabai-indizea aplikatu, eta horren emaitza izango da gutxieneko eraikigarritasun fisikoa.

5.– Batez ere industrietarako eta hirugarren arlorako erabili behar diren hiri-lurzoru finkatugabeko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, area edo sektorearen azalera guztiaren % 30 bete behar dute, gutxienez, eraikinek.

6.– Salbuespen modura, eta udalerriko hirigintzaren baldintzek hala eskatzen dutenean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko irizpena ematen badu, Jaurlaritzaren Kontseiluak baimena eman dezake artikulu honetako 3. paragrafoan zehazturiko gehienezko hirigintza-eraikigarritasuna gehienez ere % 10 handitzeko, edo artikulu honetako 4. paragrafoan zehazturiko gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna gehienez ere % 20 txikitzeko.

2.– Cuando en operaciones de reforma y renovación urbana el respeto de las características parcelarias y morfológicas y de los tipos edificatorios no permita razonablemente el cumplimiento de la edificabilidad urbanística máxima anteriormente indicada, se podrán prever excepcionalmente edificabilidades urbanísticas superiores, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y autorización del Consejo de Gobierno.

3.– En cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 1,30 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. Este índice quedará fijado en 1,10 en aquellos municipios de población de población igual o inferior a 7.000 habitantes y que no se encuentren incluidos en las áreas funcionales, definidas por las Directrices de Ordenación del Territorio, que comprenden los municipios de Bilbao, Donostia-San Sebastián y Vitoria-Gasteiz.

4.– Así mismo, en cada área de suelo urbano no consolidado, cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas, y en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física mínima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la aplicación del índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área o del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. No obstante, en supuestos en los que los desarrollos urbanísticos tengan por objeto superficies de suelo con una pendiente media igual o superior al 15%, este índice quedará fijado en 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. En los municipios no obligados a realizar reserva de suelo para vivienda protegida, conforme a esta ley, la edificabilidad física mínima no será inferior a la resultante de la aplicación del índice de 0,25 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

5.– En el caso de áreas de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área o sector.

6.– Con carácter excepcional, y cuando las circunstancias urbanísticas del municipio así lo exijan, el Consejo de Gobierno, previo dictamen favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá autorizar el incremento de la edificabilidad urbanística máxima prevista en el apartado 3 de este artículo en una cuantía máxima del 10%, o la disminución de la edificabilidad urbanística mínima prevista en el apartado 4 de este artículo en una cuantía máxima de un 20%.

78. *artikulua.–* Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako erabili behar diren lursailak eta eskubideak gordetzeko estandarrak.

1.– Hiria antolatzeko plan orokorren egiturazko antolamenduan, lurzoruaren azalera jakin bat espazio libreen sareko zuzkidura publikoetarako utzi beharko da, berdeguneetarako eta hiri-parkeetarako erabiltzeko. Azalera horrek plangintzan aurreikusitakoa izan beharko du gutxienez, hau da, lehenagotik dagoen azalera sartuta, 5 metro koadro biztanleko. Gordetako azalera hori ezin izango da zenbatu hurrengo artikuluko 2. paragrafoko a) idatz-zatiko ondorioetarako.

2.– Aurreko paragrafoan xedaturikoaren ondorioetarako, eta ez beste ezertarako, baliokidetza hau ezartzen da: hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, etxebizitzetarako erabili beharreko azalera eraikian, biztanle bat 25 metro koadroko. Baliokidetza hori berrikusi egin daiteke, erregelamendu bidez, familiaren egituraren bilakaera eta etxebizitzen batez besteko ezaugarrien bilakaera ikusita.

3.– Babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko sailkatutako lursailei dagokienez, hiria antolatzeko plan orokorren egiturazko antolamenduak bizitegi-zuzkidura babesturako gorde ahal izango du lursail horien lurrazal-eskubidea. Nolanahi ere, etxebizitza horien okupazio-erregimena lurrazal-eskubidez edo errentamenduz gauzatu ahal izango da.

79. *artikulua.–* Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko gorde behar diren lursailen gutxieneko estandarrak.

1.– Erregelamendu bidez egongo da zehazturik zenbat lursail gorde behar diren, hiri-lurzoru finkatugabean, tokiko sistemen sareko erabilerakako zuzkidura publikoetarako.

2.– Erabilera nagusoia bizitegirakoa duten sektoreei dagokienez, lurzoru urbanizagarriko sektore horien antolamendu xehatuan lurzoru-erreserba hauek gorde beharko dira, gutxienez:

a) Tokian tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako: zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 10 metro koadro lurzoru. Erreserba horretan, sektorearen azalera guztiaren % 15, gutxienez, berdeguneetarako eta espazio libreetarako erabili beharko da; azalera horretan, gainera, ez dira kontatuko sektorean sartutako sistema orokorrak.

b) Ibilgailuen aparkalekuetarako: titularitate pribatuko partzeletan, zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 0,35 aparkaleku; eta zuzkidura publikoko erabileretarako, berriz, konputatze berdina eginda, sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 0,15 aparkaleku. Zuzkidura publikoetako aparkalekuen ezaugarriak erregelamendu bidez zehaztuko dira.

*Artículo 78.–* Estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

1.– La ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana deberá destinar a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados por habitante previsto en el planeamiento, incluida la superficie ya existente. Esta reserva no computará a los efectos de la letra a) del apartado 2 del artículo siguiente.

2.– A los solos efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se establece la correlación de un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable. Esta equivalencia podrá ser revisada mediante normativa reglamentaria en función de la evolución de la estructura familiar y de las características medias de las viviendas.

3.– La ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana podrá reservar con destino a dotación residencial protegida la propiedad superficiante de los terrenos calificados para viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial, sin perjuicio de que el régimen de ocupación de dichas viviendas se pueda materializar bien en derecho de superficie bien en arrendamiento.

*Artículo 79.–* Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable.

1.– Reglamentariamente se definirán las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado.

2.– La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial deberá establecer, con el carácter de mínimas, las reservas de terrenos siguientes:

a) Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector.

b) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas. Con carácter reglamentario se establecerán las características de dichos aparcamientos de las dotaciones públicas.

c) Tokian tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuetarako: zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 1 metro koadro lurzoru.

d) Landareetarako: bizitegietarako lurzoruan, etxebizitza bakoitzeko, zuhaitz bat landatu beharko da; eta orobat industrietarako edo hirugarren sektorerako lurzoruan ere, hirigintza-eraikigarritasuna gehitzen den eremuaren barruan, eraikitako 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko. Hiri-lurzorurako ere berdin-verdin balio du landareetarako estandar horrek.

3.– Erabilera nagusia industriarakoa edo hirugarren sektorerakoa duten lurzoru urbanizagarriko sektoreei dagokienez, sektore horien antolamendu xehatuan gutxieneko lursail batzuk gorde behar dira tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako. Sektorearen azalera guztiaren % 12 izango da gutxieneko hori, eta erreserba horren bi heren berdeguneetarako erabili beharko da.

4.– Tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako eta ekipamendu pribatuetarako gorde beharreko erreserbei dagokienez –aurreko bi paragrafoetan aipatu dira–, erregelamendu bidez zehaztuko da erabilera zehatzetarako nola banatuko diren.

5.– Artikulu honetan zehaztutako estandarrei dagokienez, debekatuta dago salbuespenik, gutxitzerik edo beste sektore edo esparru batera transferentziarik egiterik.

*80. artikulua.*– Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei dagokienez.

1.– Udalaren hirigintza-plangintzak erabakiko du babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko kalifikatutako lursailen erreserba. Erreserba horrek, gutxienez, ondorengo paragrafoetan zehazturik datozen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu.

2.– Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatuko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40era arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko. Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako onartutako hirigintza-eraikigarritasuna udal-etxebizitza tasatuekin ordezkatu ahal izango da, zortzigarren xedapen gehigarrian ezarritakoari jarraituz.

c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales: un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de cien metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística. Este estándar para vegetación será aplicable igualmente al suelo urbano.

3.– La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.

4.– La distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales a que se refieren los dos números anteriores será la que se establezca reglamentariamente.

5.– Queda prohibida toda dispensa, minoración o transferencia a otro sector o ámbito de actuación de los estándares previstos en este artículo.

*Artículo 80.–* Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

1.– El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en los apartados siguientes.

2.– En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava.

3.– Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatze-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko kalifikatu beharko du. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko. Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako onartutako hirigintza-eraikigarritasuna udal-etxebizitza tasatuekin ordezkatu ahal izango da, zortzigarren xedapen gehigarrian ezarritakoari jarraituz.

4.– Sektore, area edo egikaritze-unitate bakoitzak bere kabuz beteko du babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzen gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna. Salbuespena izango da plangintza orokorraren berrikuspenean zehaztapenak ezartzen direnean lege honetan finkatutako estandarrak beste modu batera betetzeko, dela hiri-lurzoru finkatugabeak eta urbanizagarriak batera osatutako multzoan, dela lurzoru-mota bi horien artean edo egikaritze-sektore, -area edo -unitate desberdinen artean egitea. Azkenengo kasu horretan, beharrezkoa izango da Erkidegoko Administrazioan etxebizitza-eskumena duen sailak baimena ematea plangintzan hautatutako aukerarako, erreserbak modu orekatuan kalifikatzea bermatzeko eta, hala, bereizketa sozioespazialaren arriskua saihesteko.

5.– Lege honen aginduz babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako lurzorua erreserbatu beharra duten udalei dagokienez, erregulamenduz ezarriko da egin daitezkeen etxebizitzen kopuruagatik egikaritze-unitate batzuk erreserba-betebehar horretatik salbu uztea, egikaritze-unitate horretan dagozkion etxebizitzak udal-araubide tasatuko etxebizitzetarako izango beharko dira.

6.– Gainera, babes publikoko etxebizitzen gutxieneko estandarrak modu globalean bete ahal izango dira, etxebizitza-tranferentziak eginez. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan etxebizitza-eskumena duen sailak eman beharko du horretarako onespena, aldaketa-espedienteen bitartez, kasuan kasuko udalak eskatuta eta aurretiaz Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko txostena eginda. Nolanahi ere, transferentzia hori baimentzeko, lehenago edo aldi berean babes publikoko etxebizitza kopuru bat egikaritzea bermatu beharko da eskaera egiten den unean, hain zuzen ere transferentzien eremuetako etxebizitza libreen artean dagoen balore-diferentziarekiko proportzionala izango den kopurua.

*81. artikulua.*– Gutxieneko estandarrak eta kopuruak zuzkidurazko bizitokietarako erreserbei dagokienez.

3.– En cada sector suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava.

4.– El cumplimiento de la edificabilidad urbanística mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución, salvo que el planeamiento general establezca en su revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente los estándares fijados en esta ley, bien en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable o bien entre ambas clases de suelo, o entre distintos sectores, áreas o unidades de ejecución. En este último supuesto será necesario que el departamento de la Administración autónoma competente en materia de vivienda autorice la opción elegida en el planeamiento para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de la segregación socio espacial.

5.– Reglamentariamente se determinará, en municipios obligados por esta ley a reservar suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, la exención de dicha obligación de reserva para determinadas unidades de ejecución por razón del número de viviendas posibilitadas. Las viviendas resultantes de dicha unidad de ejecución se deberán destinar a viviendas de régimen tasado municipal.

6.– Además, y a instancia del ayuntamiento afectado, el departamento de la Administración autónoma del País Vasco competente en materia de vivienda, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá aprobar en expedientes de modificación el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencias de viviendas. En todo caso, será requisito imprescindible para autorizar dicha transferencia que se garantice, en el momento de la realización de dicha solicitud, la ejecución previa o simultánea de un número de viviendas de protección pública proporcional a la diferencia de valores entre las viviendas libres de los ámbitos objeto de la transferencia.

*Artículo 81.*– Estándares y cuantías mínimas de reservas para alojamientos rotacionales.

1.– 20.000 biztanle edo gehiago duten udalerrien hirigintza-plangintzak lurzoru-azalera bat kalifikatu beharko du erabilera nagusia bizitokirakoa izango duten eremuetan zuzkidurazko etxebizitzak egiteko. Azalera hori ez da izango 1,5 metro koadro baino gutxiago bizitoki-erabilerako sabaiko 100 metro kuadroko gehikuntza bakoitzeko edo, hori zehaztu ezin bada, plangintzan aurreikusitako etxibizitza bakoitzeko edo, halakorik bada, gutxienez bi partzela independiente sortuko dituen portzentaiako.

2.– Zuzkidurazko bizitoki horien kokapen zehatza hirigintza-antolamendu xehatuak finkatuko du, egiturazko antolamenduan ezarritako zehaztapenak garatzeko.

3.– Zuzkidurazko bizitokietarako 1. paragrafoan xedatutakoa aplikatuta kalifikatutako lursailetatik, % 75 Erkidegoko Administrazioari lagako zaizkio eta % 25 udalari, salbu eta udalak ehuneko handiagoa erreserbatzea erabakitzen badu.

*82. artikulua.*– Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba-beharra duten udalerriak.

1.– Hala 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriek nola hiri-lurzoruko hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriek, horiek guztiek edukiko dute babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzorua erreserbatu beharra –80. artikuluan ezarri da eginbehar hori–.

2.– Artikulu honetan adierazitakoaren ondorioetarako, kontzejutan antolatutako udalerrietan, populaziogune bakoitzeko biztanle-kopurua hartuko da kontuan populazioa kalkulatzeko, ez udalerriko kontzeju guztietako biztanleen batuketa.

3.– Aurreko bi zenbakietan adierazitakoa gorabehera, etxebizitza alorreko eskumenak dituen sailburuak erreserba-eginbehar horretan sartu ahal izango ditu, berariaz emandako agindu baten bitartez, beste udalerri batzuk ere, betiere banan-banan eta lurraldearen antolamenduak eta etxebizitzaren merkatuaren egoerak horixe eskatzen badute. Erabakia hartu aurretik, entzunaldia eskainiko zaie udalerriei eta kasuan kasuko foru-aldundiari. Hilabeteko epea egongo da horretarako.

*83. artikulua.*– Dentsitateari eta estandarrei eusteko beharra.

Plangintza egikaritzea dela-eta hiri-lurzorutzat sailkatzen diren lursailetan, gerora plangintza aldatzen bada –plangintza orokorra berrikusteko prozesuetatik kanpo aldatu, hain zuzen–, eutsi egingo zaie bai gutxieneko eta gehienezko hirigintza-eraikigarritasunei, bai lurzoru urbanizagarrietan tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako ezarritako lur-erreserbaren azalerei, lege honetako 105. eta 146. artikuluetan aurreikusitako eran.

1.– El planeamiento urbanístico de municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes deberá calificar en ámbitos de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento, o, en su caso, un porcentaje que dé lugar, al menos, a dos parcelas independientes.

2.– La localización concreta de estos alojamientos dotacionales se realizará por la ordenación urbanística pormenorizada en desarrollo de las determinaciones establecidas por la ordenación estructural.

3.– Los terrenos calificados, por aplicación de lo dispuesto en el apartado primero, para alojamientos dotacionales serán cedidos en un 75% a favor de la Administración autonómica y en un 25% a favor del ayuntamiento, salvo que éste decida reservarse un porcentaje mayor.

*Artículo 82.*– Municipios con obligación de reserva para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

1.– La obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública establecida en el artículo 80 se extiende con carácter general a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

2.– A los efectos de lo establecido en este artículo, en los municipios de estructura concejil la cuantía de la población se calculará por cada núcleo de población y no por el valor agregado de la misma en el municipio.

3.– Sin perjuicio de lo establecido en los dos números anteriores, el consejero o consejera competente en materia de vivienda podrá incluir singularmente, mediante orden dictada al efecto, a los municipios que se estimen necesarios por aconsejarlo así la ordenación territorial y la situación del mercado de la vivienda. La resolución correspondiente se aprobará previa audiencia, por el plazo de un mes, a la diputación foral y los municipios afectados.

*Artículo 83.*– Mantenimiento de densidades y estándares.

Los terrenos que se clasifiquen como urbanos por ejecución del planeamiento quedan sujetos a la limitación de mantener en los ámbitos que se delimiten en futuras modificaciones de planeamiento, realizadas de forma independiente a los procesos de revisión de su planeamiento general, las edificabilidades urbanísticas mínimas y máximas así como las superficies de reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales establecidos para el suelo urbanizable, en los términos previstos en los artículos 105 y 146 de esta ley.

## IV. KAPITULUA
## PLANGINTZA ETA HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUKO GAINERAKO TRESNAK IZAPIDETU ETA ONARTZEA

### LEHENENGO ATALA
### ESKUMEN ETA AHALMEN KOMUNAK HIRIGINTZAKO PLANGINTZA ERATU ETA ONARTZEKO ORDUAN

***84. artikulua.–*** Plangintza eta hirigintza-tresnak egitea.

1.– Interes publikoak kudeatzen dituzten organo eta entitateek, zerbitzu publikoen emakida dutenek eta norbanakoek laguntza emango dute plangintza eta gainerako hirigintza-tresnak, egikaritzekoak barne, idazteko orduan. Ildo horretan, beharrezko agiriak eta informazioa emango dizkiete plangintza idazteko ardura dutenei, toki-entitateei, lurralde historikoetako foru-aldundiei eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioari.

2.– Ingurumenaz arduratzen diren administrazioek, bereziki, plangintzan kontuan hartu behar diren elementuak edo gorabeherak jakinaraziko dituzte.

3.– Hirigintzako antolamendu- eta egikaritze-planak eta -tresnak eta horiei dagozkien urbanizazio- eta obra-proiektuak egiteko eskumena duten herri-administrazioetako organoek, betiere, aldi baterako okupazioak egin ahal izango dituzte finka partikularretan, nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriaren arabera, dena delako plana, tresna edo proiektua idazteko beharrezko denean.

4.– Hirigintzako plana edo tresna egiteko akordioan, edo, hala badagokio, eskumena duen administrazioan izapideak egiteko aurkeztutakoa onartzeko izapidean, berariaz zehaztuko da, batetik, zein neurri eta jarduketa abiarazi behar diren administrazioen arteko koordinazioa sustatzeko eta, bestetik, zein den plana edo tresna egin, izapidetu eta onartzeko prozesuan herritarrek parte hartzeko izango duten programa.

***85. artikulua.–*** Lizentzia-emateak etetea.

1.– Hirigintzako planei hasierako onespena emateko eskumena duten administrazioek, urtebetez gehienez, edozein eratako hirigintzako onarpen, baimen edo lizentzia emateko aukera etetea erabaki dezakete eremu edo erabilera jakin batzuetarako, betiere plana egiteko edo, hala badagokio, aldatu edo berrikusteko bada. Etendura, hain zuzen, planari hasierako onespena ematen zaionean, betiere, edo aurrerakina egiteko erabakia hartzen denean hasiko da.

2.– Eragingarria izan dadin, aurreko paragrafoan aipatzen den etete-erabakia dagokion lurralde historikoaren aldizkari ofizialean eta hedadura gehien duten egunkarietako batean argitaratu behar da.

## CAPÍTULO IV
## TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DE LOS RESTANTES INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### SECCIÓN PRIMERA
### COMPETENCIAS Y FACULTADES COMUNES A LA FORMACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

***Artículo 84.***– Formulación del planeamiento y de los instrumentos urbanísticos.

1.– Los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción del planeamiento y los restantes instrumentos urbanísticos, incluidos los de ejecución, y al efecto facilitarán los documentos y la información necesaria a los encargados de la misma, y, en todo caso, a las entidades locales, los órganos forales de los territorios históricos y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.– Las administraciones medioambientales, en particular, deberán facilitar los elementos o condicionantes que deban tenerse en cuenta por el planeamiento.

3.– Los órganos de las administraciones públicas competentes para formular planes e instrumentos de ordenación y ejecución urbanística y sus correspondientes proyectos de urbanización y obras podrán efectuar en fincas particulares, con arreglo a la legislación de expropiación forzosa, las ocupaciones temporales necesarias para la redacción del plan, instrumento o proyecto de que se trate.

4.– En el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

***Artículo 85.–*** Suspensión del otorgamiento de licencias.

1.– Las administraciones competentes para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, la modificación o revisión de dichos planes desde su aprobación inicial, en todo caso, o desde la adopción del acuerdo de formulación del avance.

2.– Para su eficacia, el acuerdo de suspensión a que se refiere el párrafo anterior deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y en el diario o diarios de mayor difusión en el mismo.

3.– Hirigintzako planei hasierako onespena emateak berekin ekarriko du edozein eratako onarpenak, baimenak eta lizentziak emateko aukera etetea planean xedatutakoaren ondorioz indarreko hirigintza-araubidean aldaketak izan dituzten eremuetarako. Etendura horrek ordezkatu egingo du aurreko paragrafoan zehaztutako neurria, neurri hori aurretik hartuta baldin badago.

4.– Etendura berez iraungiko da ezarritako gehienezko epea amaitzen denean, edo, izapidetzen ari den planari behin betiko onespena epea amaitu baino lehen ematen bazaio, ematen zaion unean.

5.– Aipatutako kasuetan, etenduraren eragina amaitzen denean, ezin izango da beste etendurarik ezarri espazio berean eta helburu berberarekin harik eta bost urte pasatu arte.

6.– Etenduraren jakinarazpena argitaratu aurretik lizentziak behar bezala eskatu dituztenek proiektuen kostuaren besteko kalte-ordaina jasotzeko eskubidea izango dute. Eskabidea egiteko unean lurraldearen eta hirigintzaren alorrean indarrean zegoen araudia edo antolamendua bete ez izateagatik eskabidea zuzenbidearekin bat ez badator, ez da eskubiderik izango proiektuaren kostua itzultzeko.

7.– Dena dela, proiektuaren kostua itzultzeko eskubidea etenda gelditukо da harik eta, dena delako plana onartu ondoren, proiektua horko zehaztapenekin bateragarria ez dela ziurtatzen den arte.

*86. artikulua.–* Aldez aurreko azterketak.

1.– Administrazioek eta interesa duten erakunde publikoek azterketak egin ahal izango dituzte, hirigintzako planak idatzi edo arlo horretan egoki diren bestelako egintzak gauzatu aurretik, hirigintzako jarduketa jakin batzuk egitea beharrezkoa eta egokia den antzemateko, jarduketa horien eremua eta ezaugarriak zedarritzeko, udal-izaera duten edo udalaz gaindiko eragina edo interesa duten zehazteko eta jarduketak antolatzeko edo proiektuetan jasotzeko tresna egokiak aurkitzeko.

2.– Aldez aurreko azterketak onartzearen administrazio-eragina barrukoa izango da, kasuan kasuko planak edo proiektuak prestatzeari begirakoa.

*87. artikulua.–* Hirigintzako plangintzaren aurrerakinak.

1.– Plan orokorrak egiteko eskumena duten herriadministrazioek aurrerakinak egingo dituzte, ezarri nahi duten antolamenduaren irizpideak, helburuak, alternatibak eta proposamen orokorrak zehazteko eta plan orokorra lehendabizikoz egiten denean edo indarrean dagoen bat guztiz edo partzialki berrikusi behar denean orientabide izateko. Aldaketa-kasuetan, aukerakoa izango da aurrerakina egitea.

3.– El acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará la suspensión, por el plazo máximo de dos años en el caso de que el acuerdo se refiera a planes generales, y de un año en todos los restantes casos, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Esta suspensión sustituirá la medida a que se refiere el párrafo primero cuando la misma se hubiera adoptado previamente.

4.– La suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que haya sido adoptada y, en todo caso, con la aprobación definitiva del plan en tramitación, si ésta fuera anterior.

5.– Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones, en el mismo ámbito espacial y por idéntica finalidad, en el plazo de cinco años.

6.– Los peticionarios de licencias solicitadas en debida forma con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos. No habrá derecho a la devolución del coste del proyecto cuando la petición no se ajuste a derecho por ser contraria a la normativa o a la ordenación territorial y urbanística vigentes a la fecha de la solicitud.

7.– El derecho a exigir la devolución del coste del proyecto quedará en todo caso en suspenso hasta que, aprobado definitivamente el plan de que se trate, se demuestre la incompatibilidad de dicho proyecto con sus determinaciones.

*Artículo 86.–* Estudios previos.

1.– Las administraciones y las entidades públicas interesadas podrán elaborar y aprobar estudios de carácter previo a la redacción de los planes urbanísticos o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto, con la finalidad de identificar la necesidad o procedencia de la realización de determinadas actuaciones urbanísticas, precisar su ámbito y características, identificar su carácter municipal o su incidencia o interés supramunicipal y definir los instrumentos más adecuados para su ordenación o su proyectación.

2.– La aprobación de los estudios previos sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan.

*Artículo 87.–* Avances de planeamiento urbanístico.

1.– Las administraciones públicas competentes para formular los planes generales deberán elaborar avances que definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación a establecer y que sirvan de orientación para la redacción de dichos planes cuando se pretenda la primera elaboración del plan general o cuando se proyecte la revisión total o parcial de uno vigente. En supuestos de modificación la elaboración del avance será potestativa.

2.– Aurreko paragrafoan aipatzen den aurrerakina onartzeak barruko administrazio-eragina izango du, kasuan kasuko hirigintza-planaren idazketari begirakoa.

3.– Aurrerakinean, ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioa egiten duen azterketa ere jasoko da. Arauz ezarritako edukia izango du.

*88. artikulua.*– Onarpenak edo, hala badagokio, ebazpenak hirigintzako plangintzan duen eragina.

Hirigintzako plana onartzeak edo, hala badagokio, kasuan kasuko administrazio-prozedura amaitzen duen ebazpena emateak ondorio hauek izango ditu, edukiaren arabera:

a) Lursailak, instalazioak, etxeak eta eraikinak beren sailkapen, kategoria eta kalifikazioari dagokien helbururako erabiliko dira, eta sailkapen, kategoria eta kalifikazio horien ondorioz dagokien hirigintza-araubidea aplikatuko zaie.

b) Aurretik eraikitako instalazio eta eraikinak antolamenduz kanpoko deklaratuko dira, baldin eta, dagokien planaren arabera, antolamendu berriarekin bat ez badatoz.

c) Subjektu publiko zein pribatu guztiek planean xedatutakoa bete behar dute.

d) Planean jasotako zehaztapenak exekutiboak izango dira herri-administrazioek nahitaezko exekuzioko edozein bitarteko aplikatzeari begira.

e) Instalazio, etxe eta eraikin batzuk onura publikokotzat deklaratuko dira, eta, ondorioz, horiek hartuko dituzten lursailak okupatu beharra desjabetzeari begira, baldin eta beharrezko gertatzen bada planean jasotako herri-lan arruntak egiteko edo planaren arabera desjabetze bitartez egin behar diren jarduketak burutzeko. Barruan sartuko dira, edozein kasutan, azpiegitura-sistemen eta zerbitzu orokorren sareekin kanpo-konexioak egiteko behar diren lursailak.

Aurreko paragrafoan aipatutako deklarazioa egin arren, hirigintzakoak ez diren obra edo zerbitzu publikoetarako kasu bakoitzean egoki den deklarazioa ere egin beharko da, obra eta zerbitzu horiek arautzen dituen sektoreko legeriaren arabera.

*89. artikulua.*– Argitalpena eta indarraldia.

1.– Hirigintzako planen onarpenari dagokionez, plangintza onartu duen herri-administrazioak jendaurrean jarriko du haren eduki osoa, eta edozein pertsonak kontsultatu ahal izango du dokumentazioa.

2.– Foru-aldundietan, hirigintzako plangintzaren erregistro administratiboa egongo da.

3.– Artikulu honetako 5. zenbakian aipatzen den argitalpena egin aurretik, hirigintzako planak eta haien aldaketak eta berrikuspenak igorriko dituzte udalek, dagokion foru-aldundiko erregistroan sartzeko. Erregistro horretan ematen diren hirigintza-planen dokumen-

2.– La aprobación del avance previsto en el párrafo anterior tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del correspondiente plan urbanístico.

3.– El avance incluirá el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental con el contenido definido reglamentariamente.

*Artículo 88.*– Efectos de la aprobación o, en su caso, resolución sobre el planeamiento urbanístico.

La aprobación de los planes urbanísticos o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento administrativo producirá, de conformidad con su contenido:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación, categorización y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del plan de que se trate.

c) La obligación de cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualquier medio de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, a efectos expropiatorios, de las instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes cuando así sea preciso, para la ejecución de las obras públicas ordinarias previstas en el plan correspondiente o de las actuaciones previstas en éste que deban ejecutarse por expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

La declaración a que se refiere el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la que sea procedente en cada caso para las obras o los servicios públicos no urbanísticos de conformidad con la legislación sectorial que los regule.

*Artículo 89.*– Publicación y vigencia.

1.– La aprobación de los planes urbanísticos obligará a la administración pública que la haya realizado a dar publicidad a su contenido, y cualquier persona tendrá derecho a consultar su documentación.

2.– En las diputaciones forales existirá un registro administrativo del planeamiento urbanístico.

3.– Los planes urbanísticos y sus modificaciones y revisiones se remitirán por los ayuntamientos para su depósito en el registro de la correspondiente diputación foral, con carácter previo a la publicación a que se refiere el número 5 del presente artículo. Las copias de

tuen kopiek dokumentu horien edukia egiaztatzen dute lege-ondorio guztietarako.

4.– Aurreko bi paragrafoetan aipatzen diren erregistroek –euskarri informatikoa eta ohikoa izango dituzte– elkarrekin konektatuta egongo dira plangintzaren euskal erregistroa eratzeko –lurraldearen antolamenduko eskumenak dituen sailak kudeatuko du–. Edozein modutan, egoki antolatuta egon behar dute, kudeaketa-ahalmen nahikoa izan behar baitute, erregistratutako plangintza osatzen duen dokumentazioa edozein pertsonak kontsultatu ahal duela bermatzeko.

5.– Lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko dira, eman dituen organoaren xedapen baten bitartez, behin betiko onespena emateko erabakiak eta, gutxienez, hirigintzako arauak, eta orobat lizentziak eteteko eta etendura kentzeko erabakiak ere, hirigintzako planek aurreko artikuluan adierazitako ondorioak izan ditzaten eta indarrean jar daitezen. Behin betiko onespena emateko erabakiak, gainera, dagokion lurralde historikoan hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan ere argitaratuko dira. Bi kasuetan, osoosorik argitaratuko dira, bai eta dagokion hirigintza-plana aurreko paragrafoetan aipatutako erregistroan jaso dela adierazi ere.

6.– Hirigintza-planen antolamendu-zehaztapenak indarrean egongo dira harik eta planon berrikuspena edo aldaketa indarrean jarri arte.

BIGARREN ATALA
PLAN OROKORRAK, BATERAGARRITZE-PLANAK ETA SEKTOREKATZE-PLANAK IZAPIDETZEA ETA ONARTZEA

***90. artikulua.***– Plan orokorra egin eta izapidetzea.

1.– Udalari dagokio plan orokorra egitea. Egitea erabakitzen denean, informazioa eskatuko zaie Eusko Jaurlaritzan eta dagokion foru-aldundian babes zibilaren, ingurumenaren, kultura-ondarearen eta naturguneen alorreko eskumenak dituzten organoei, arriskuen berri izateko eta ingurumena, kultura-ondarearen babesa eta naturguneak baldintzatzen dituzten faktoreak zeintzuk diren eta antolamenduak zeintzuk errespetatu behar dituen jakiteko. Informazio hori emateko, bi hilabeteko epea egongo da, eta justifikazio tekniko eta juridikoarekin batera emango da.

2.– Arabako udalek, plan orokorra egiteko erabakia hartu eta bi hilabeteko epean, txosten bat eskatuko diete udalerriko administrazio-batzordeei, kontzejuen titulartasunpeko zerbitzu eta ondasunen antolamenduan kontuan hartu behar diren irizpideak eta plan orokorraren formulazioaren inguruko iritziak azal ditzaten. Txosten hori egiteko, bi hilabeteko epea izango da. Txostena ez eskatzea nahikoa arrazoi izango da plan orokorraren proiektua behin betiko onartzeko egintza eteteko.

los documentos de los planes urbanísticos expedidas por el registro acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

4.– Los registros a que se refieren los dos párrafos anteriores, que deberán estar establecidos en soporte informático y convencional, estarán conectados entre sí para formar el Registro Vasco de Planeamiento gestionado por el departamento competente en materia de ordenación del territorio. En todo caso, deberán organizarse de forma que tengan suficiente capacidad de gestión para garantizar la consulta por cualquier persona de la documentación integrante del planeamiento depositado.

5.– Se publicará en el boletín oficial del territorio histórico el contenido íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva y, cuando menos, de las normas urbanísticas, y los acuerdos de suspensión de licencias y su levantamiento, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el registro a que se refieren los números anteriores, por disposición del órgano que los haya adoptado y para la producción por los correspondientes planes urbanísticos de los efectos previstos en el artículo anterior y para su entrada en vigor. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará, además, en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente.

6.– Las determinaciones de ordenación de los planes urbanísticos mantendrán su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de su revisión o modificación.

SECCIÓN SEGUNDA
TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANES GENERALES Y DE PLANES DE COMPATIBILIZACIÓN Y SECTORIZACIÓN

***Artículo 90.–*** Formulación y tramitación del plan general.

1.– La formulación del plan general corresponde al ayuntamiento. Acordada su redacción, se solicitará de los órganos del Gobierno Vasco y de la diputación foral correspondiente con competencias sobre protección civil, el medio ambiente, el patrimonio cultural y el medio natural la información sobre riesgos existentes y los condicionantes medioambientales, de protección del patrimonio cultural y del medio natural que deban ser respetados por su ordenación, la cual se suministrará, acompañada de su justificación técnica y jurídica, en un plazo no superior a dos meses.

2.– Los ayuntamientos alaveses, en un plazo no superior a dos meses desde el acuerdo de redacción del plan general, solicitarán de las juntas administrativas de su término informe en relación con los criterios que deban ser tenidos en cuenta para la ordenación de los servicios y bienes de titularidad concejil y cualquier otro a considerar en la formulación del plan general. Dicho informe se emitirá en un plazo no superior a dos meses, y la omisión de su requerimiento será causa suficiente para la suspensión del acto de aprobación definitiva del proyecto de plan general.

3.– Aurrerakina egindakoan, udalak jendaurrean jarriko du bi hilabetez gutxienez, epe horretan iradokizunak eta alternatibak aurkeztu ahal izateko. Jendaurrean jarri behar denean, horren berri emango da lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurraldean hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan. Aurrerakina udal mugakideetara bidaliko da ezagutu dezaten; eta, Arabako kasuan, baita administrazio-batzarretara ere, ezagutu dezaten eta proposatutako antolamenduaren oinarrizko alderdiei buruz txostena egin dezaten.

4.– Jendaurreko erakustaldiaren eta herritarren eta erakundeen parte-hartzearen emaitzak aztertuta, udalak plan orokorra idazteko oinarrizko irizpide eta helburuak zehaztuko ditu. Onartzen diren irizpide eta helburuak ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari buruzko txostenarekin bat ez datozenean, berariaz arrazoitu beharko da hartutako erabakia.

5.– Udalak hasierako onespena emango dio plan orokorrari, eta ondoren jendaurrean jarriko du, udalerriari dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurraldean hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaratuz. Plana hilabetez egongo da jendaurrean, azken argitalpenetik kontatzen hasita. Sektoreko eskumenak dituzten herri-administrazioei ere emango zaie hasierako onespenaren berri, ezagutu dezaten eta txostena egin dezaten; eta, Arabako kasuan, baita udalerriko administrazio-batzarrei ere.

6.– Jendaurreko erakustaldiaren emaitzak ikusita, udalak behin-behingoz onartuko du plan orokorra, bidezko iritzitako egokitzapenak eginda. Dena den, egokitzapen horiek hasieran aurreikusitako egiturazko antolamenduaren funtsa aldatzen badute, udalak hasierako onespena eman beharko dio berriz planari eta jendaurreko erakustaldia irekiko du berriz, behin-behingoz onartu aurretik.

7.– Arabari dagokionez, udalak behin-behineko onespenaren erabakiaren berri emango die udalerriko administrazio-batzarrei, eta, horretarako, erabakiaren eduki osoa bidaliko die.

***91. artikulua.***– Plan orokorra behin betiko onartzea.

1.– Plan orokorrak behin betiko onartzeko eskumena udalei dagokie 7.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrietan, eta foru-aldundiei gainerakoetan; kasu bietan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak txostena egin beharko du aurretiaz.

2.– Plan orokorra udalak onartuko du behin-behingoz eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidaliko dio. Batzordeak txostena egingo du, eta txostenak dioena loteslea izango da plan orokorra lurralde-antolamenduko tresnei egokitzeari dagokionez eta, aplikagarri den araudiaren arabera eta onartutako udalez gaineko proiektuen ara-

3.– Una vez elaborado el avance, el ayuntamiento acordará su exposición al público durante el plazo mínimo de dos meses, en el que se podrán presentar sugerencias y alternativas. La exposición pública será anunciada en el boletín del territorio histórico y en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio. El avance se remitirá a los ayuntamientos colindantes para su conocimiento, y en el caso de los municipios alaveses también a las juntas administrativas de su término, para su conocimiento e informe, en relación con los aspectos básicos de la ordenación estructural propuesta.

4.– A la vista del resultado de la exposición y participación pública e institucional, se adoptarán por el ayuntamiento los criterios y objetivos que servirán de base para redactar el plan general. Cuando los criterios y objetivos adoptados discrepen del contenido del informe de la evaluación conjunta de impacto ambiental, se motivará expresamente la decisión adoptada.

5.– El ayuntamiento aprobará inicialmente el plan general, y lo someterá a información pública por medio de su publicación en el boletín del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por el plazo de un mes a partir de la última publicación. Igualmente se notificará la aprobación inicial, para su conocimiento e informe, a las administraciones públicas con competencias sectoriales, y en el caso de los ayuntamientos alaveses también a las juntas administrativas del municipio.

6.– El ayuntamiento, a la vista del resultado de la información pública, procederá a la aprobación provisional del plan general con las modificaciones que procedieran. No obstante, si las citadas modificaciones significasen un cambio sustancial en la ordenación estructural inicialmente prevista, el ayuntamiento acordará su nueva aprobación inicial y la apertura de un nuevo período de información pública previo a la aprobación provisional.

7.– En el caso de Álava, el ayuntamiento dará cuenta del acuerdo de aprobación provisional, con remisión completa del contenido de dicho acuerdo, a las juntas administrativas del municipio.

***Artículo 91.–*** Aprobación definitiva del plan general.

1.– La competencia para la aprobación definitiva de los planes generales corresponde a los ayuntamientos en los municipios con población superior a 7.000 habitantes, y a las diputaciones forales en los demás supuestos, en ambos casos previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.– El plan general, una vez aprobado provisionalmente por el ayuntamiento, se remitirá por este a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. La comisión emitirá informe, que será vinculante en lo referente a la acomodación del plan general a los instrumentos de ordenación territorial y a todos aquellos aspectos sectoriales que, con arreglo a la normativa apli-

bera, Estatuko, Autonomia Erkidegoko edo lurraldeko administrazioaren eskumeneko diren alderdi sektorial guztiei egokitzeari dagokionez.

3.– Batzordeak plana jaso eta hiru hilabeteko epean txostena eman ez badu, aurrera egin ahal izango da izapideekin. Plan orokor bat ezin izango da behin betiko onartu, baldin eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak txostena eman ez badu edo hori egiteko epea amaitu ez bada. Manu hau bete gabe onartzen diren plan orokorrak erabat deusezak izango dira. Alabaina, txostena epez kanpo ematen bada, ez da nahitaez kontuan hartuko plana behin betiko onartzeko orduan.

4.– Beharrezko aldaketak eginda, udalak plan orokorra behin betiko onartuko du edo, bestela, foru-organoari bidaliko dio espedientea, hark hiru hilabete baino lehen behin betiko onartzeko.

5.– Udalak edo, dagokionean, foru-aldundiak erabaki hauetako bat har dezake: plana behin betiko onartzea, planaren behin betiko onespena etetea, planaren behin betiko onespena ezestea, arrazoiak emanda. Ezespena partziala izan daiteke, artikulu honetan azaltzen diren baldintzetan.

6.– Plan orokorraren behin betiko onespena partziala izan daiteke, baldin eta Lurralde Antolamendurako Batzordearen txosteneko eragozpenek zona edo zehaztapen jakin batzuei eragiten badiete eta horiek oztopo ez badira planaren gainetakoa koherentziaz aplikatzeko.

7.– Plana ezesteko edo eteteko, arrazoiak eman beharko dira, legezkotasun hutsean oinarrituta –berariaz adieraziko dira hautsitako manuak–, edo udalez gaineko interesei eragitean oinarrituta –interes horiek adieraziko dira–. Eskumena foru-aldundiena denean, erabat deuseza izango da plana ezestea edo etetea, baldin eta udalaren interesekoak soilik diren alderdietan eta gaietan oinarrituta egiten bada.

8.– Artikulu honetako 1. paragrafoan esandakoa horrela izanik ere, foru-aldundiek eskuordetzan utz diezaiekete plan orokorrak behin betiko onesteko eskumena 7.000 biztanle edo gutxiago duten udalerrietako udalei edo udalok kide dituzten udalaz gaineko erakunde publikoei, betiere hartarako nahikoa zerbitzu tekniko baldin badute eta eskuordetza onartzen badute.

***92. artikulua.–*** Bateragarritze-plana egitea, izapidetzea eta onartzea.

1.– Hirigintzako antolamenduko planak udalerri bateko lurzorua baino gehiago hartzen duenean, eragindako toki-entitateetako bakar batek egin ditzake formulazioa eta izapideak, hala badagokio, udal guztien artean iritsitako akordioaren arabera.

2.– Akordiorik ez badago, foru-organoak –arazoak lurralde bakar bati eragiten badio– edo Autonomia Erkidegoko organoak –lurralde bati baino gehiagori eragiten badio– bi hilabeteko epea ezarriko du akordio hocable y a proyectos de carácter supramunicipal aprobados, resulten de la competencia de la Administración estatal, autonómica o foral, incluido el informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

3.– Transcurridos tres meses a partir de su recepción por la comisión sin emitir el informe, se podrá proseguir el trámite. En ningún caso se podrá aprobar definitivamente un plan general sin la emisión del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco o sin el transcurso del plazo para su emisión, y los planes generales aprobados sin respetar este precepto serán nulos de pleno derecho. No obstante, el informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta en la aprobación definitiva.

4.– Realizadas las modificaciones oportunas, el ayuntamiento aprobará definitivamente el plan general o, en su caso, remitirá el expediente al órgano foral para su aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

5.– El ayuntamiento o la diputación foral, según corresponda, podrán aprobar definitivamente el plan, suspender su aprobación definitiva, o desestimarla motivadamente. La desestimación podrá ser parcial en las condiciones establecidas en este artículo.

6.– La aprobación definitiva del plan podrá ser parcial si las objeciones del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio afectan a zonas o a determinaciones concretas que no impiden una aplicación coherente del resto del plan.

7.– La desestimación o la suspensión habrán de ser motivadas bien en razones de estricta legalidad, con indicación expresa de los preceptos infringidos, bien en afectación a intereses supramunicipales, con expresión de los mismos. Cuando la competencia sea de las diputaciones forales, será nula de pleno derecho la denegación o suspensión que se base exclusivamente en aspectos o materias de interés estrictamente municipal.

8.– No obstante lo previsto en el primer apartado de este artículo, la diputación foral podrá delegar la competencia de aprobación definitiva de planes generales a los municipios de población igual o inferior a 7.000 habitantes o entidades públicas supramunicipales de los que aquellas sean miembros, siempre que unos y otros dispongan de servicios técnicos suficientes para tal cometido y acepten la delegación.

***Artículo 92.–*** Formulación, tramitación y aprobación del plan de compatibilización.

1.– Cuando un plan de ordenación urbanística afecte territorialmente a más de un municipio, la formulación y tramitación podrá corresponder a una sola de las entidades locales afectadas, en los términos del acuerdo, en su caso, alcanzado entre las mismas.

2.– En defecto de acuerdo, el órgano foral si afectase a un solo territorio histórico, o el autonómico si afectase a más de uno, concederá un plazo de dos meses para alcanzarlo. Transcurrido dicho plazo sin que se pro-

ri iristeko. Epe hori amaituta akordiorik lortu ez bada, foru-administrazioak edo Autonomia Erkidegokoak –dagokionak– bateragarritze-plan bat egin, izapidetu eta onartuko du. Izapideetan, entzunaldia eskainiko zaie arazoarekin zerikusia duten toki-entitateei.

3.– Hasierako onespena jendaurrean jartzeko iragarkia eta behin betiko onespenari buruzko ebazpena, biak, eragindako lurralde historikoetako aldizkari ofizialetan eta hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaratuko dira.

4.– Bateragarritze-planak antolamendu orokorreko zehaztapenei eragiten dienez gero, plan horri buruzko txostena eman beharko du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak.

***93. artikulua.–*** Sektorekatze-plana egin aurreko baimena.

1.– Plan orokorrean aurreikusitako lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea sektoretan banatzeko interesa dutenek udal-administraziora jo beharko dute, idatziz, sektorekatze-plana egiteko ekimenari berariazko baimena ematea eskatzeko. Lege honetan arautzen den nahitaezko sektorekatze-plana egin aurretik egin beharko dute hori.

2.– Aurreko paragrafoan aipatutako eskabide-idazkiarekin batera, interesatuek behar diren agiri tekniko guztiak aurkeztuko dituzte sektoretan banatzeko ekimenaren hirigintza-, teknika-, ekonomia-, ingurumeneta lege-bideragarritasuna behar besteko zehaztasunez deskribatu, arrazoitu eta justifikatzeko, betiere lege honen arabera sektorekatze-planen planen edukia diren zehaztapen guztiei dagokienez.

3.– Eskabidea jaso ondoren, aintzat hartzeko nahitaezko diren gutxieneko lege-eskakizunak betetzen dituen aztertuko du udalak, eta, hala bada, jendaurrean jarriko du plana hilabetez, alegazioak idatziz egin ahal izan daitezen. Aitzitik, aurkeztutako dokumentazioak ez baditu egiaztatzen eskatzen diren bideragarritasunbaldintzak, 20 egun balioduneko epea irekiko da dokumentazioa zuzentzeko, eta ohartaraziko da hori egin ezik jarduketak artxibatu egingo direla.

4.– Aurreko paragrafoan aipatzen den jendaurreko erakustaldia eginda gero, udalak erabaki egin beharko du ekimena aintzat hartu eta eskabide-egileari sektorekatze-plana egiteko baimena ematen dion, edo, behar bezala arrazoituta, ukatzen dion. Horren jakinarazpena administrazio-prozedurari buruzko legean ezarritako moduan egingo da.

5.– Baimentzeko espedientearen behin betiko erabakia hartzeko eta horren jakinarazpena egiteko, hiru hilabeteko epea egongo da, eskabidea egin zen egunetik aurrera, salbu eta akatsak zuzentzeko etenik egin bada, kasu horretan etenen iraupena hiru hilabeteko epearri gaineratuko baitzaio. Epea amaitu eta erabakiaren jakinarazpenik egin ez bada, ekimena bere horretan onartu dela ulertuko da.

duzca, se formulará, tramitará y aprobará por parte de la administración foral o autonómica, según corresponda, un plan de compatibilización en cuya tramitación se deberá dar audiencia a las entidades locales implicadas.

3.– El anuncio de exposición al público de la aprobación inicial y la publicación de su aprobación definitiva se realizará en los boletines y en el diario o diarios de mayor circulación de los territorios históricos afectados.

4.– El plan de compatibilización, en la medida en que afecta a determinaciones de ordenación estructural, se someterá al informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

***Artículo 93.–*** Autorización previa a la formulación del plan de sectorización.

1.– Los interesados en la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado previsto en el plan general, previamente a la formulación del preceptivo plan de sectorización regulado en esta ley, habrán de dirigirse por escrito a la Administración municipal en solicitud de que se autorice, de manera expresa, la iniciativa de formulación del mencionado plan.

2.– Al escrito de solicitud señalado en el apartado anterior los interesados habrán de acompañar la documentación técnica precisa en la que se describa, motive y justifique, con el suficiente detalle, la viabilidad urbanística, técnica, económica, ambiental y jurídica de la iniciativa de sectorización pretendida, en atención a la totalidad de las determinaciones previstas en esta ley como contenido de los planes de sectorización.

3.– Recibida la solicitud, el ayuntamiento resolverá sobre si la misma reúne las condiciones legales mínimas indispensables para su toma en consideración, y en caso afirmativo se someterá a información pública por un plazo de un mes a efectos de la formulación de las alegaciones escritas que se consideren oportunas. Por el contrario, si la documentación formulada careciera de la acreditación de los requisitos de viabilidad exigidos, procederá el ofrecimiento, en su caso, de un plazo de veinte días hábiles para su subsanación, con advertencia del archivo de las actuaciones sin más trámite.

4.– Una vez cumplimentado el trámite de información pública previsto en el párrafo que antecede, el ayuntamiento resolverá tomar en consideración la iniciativa autorizando al solicitante para la formulación del plan de sectorización, o desestimarla motivadamente, lo que habrá de ser notificado en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo.

5.– El expediente de autorización habrá de ser definitivamente resuelto y notificado en el plazo máximo de tres meses desde la fecha en que se produjo la solicitud, salvo interrupciones debidas a la subsanación de defectos, cuya duración se adicionará, en su caso, al mencionado plazo de tres meses. Transcurrido el plazo sin comunicarse resolución alguna, se entenderá autorizada la iniciativa en los términos solicitados.

*94. artikulua.*– Sektorekatze-plana egin eta izapidetzea.

1.– Sektorekatze-planak udal-administrazioak egin ditzake, bere kabuz, edo, bestela, beste herri-administrazioek edo norbanakoek, aurreko artikuluan zehazten den baimena lortu ondoren.

2.– Sektorekatze-planak, plangintza orokorraren hierarkia-maila berbera dutenez, plan orokorretarako ezarritako prozedura berberaren arabera egin eta izapidetuko dira.

HIRUGARREN ATALA
PLAN PARTZIALAK ETA BEREZIAK IZAPIDETU ETA ONARTZEA

*95. artikulua.*– Plan partzialak izapidetzea.

1.– Plan partziala egitea udalei dagokie, berez, baina beste edozein pertsona fisiko edo juridikok ere egin dezake.

2.– Udalak hasierako onespena edo ezespen arrazoitua emango dio plan partzialari. Lehenengo kasuan, jendaurrean jarriko du, udalerriari dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurralde horretan tirada gehien duen egunkarian edo egunkarietan hasirako onespena emateko erabakia argitaratuz. Plana 20 egunez egongo da, gutxienez, jendaurrean, azken argitalpenaren egunetik aurrera.

Udalerria Arabako lurralde historikoan badago, hasierako onespenari buruzko erabakia lurraldez eragindako administrazio-batzarrei ere jakinaraziko zaie. Eragiten dien plan-zatiaren espediente administratibo eta tekniko osoaren kopia bat bidaliko zaie, 20 eguneko epean txostena egin dezaten. Epe horretan erantzuten ez badute, aurrera egin ahal izango da izapideekin. Kontzejuaren txosten hori ez eskatzea nahikoa arrazoi izango da behin betiko onespena eteteko.

3.– Jendaurrean egondako epean aurkeztutako alegazioak ikusita, udalak behin-behingoz edo behin betiko onartuko du plana, bidezko diren aldaketak egin ondoren. Aldaketak funtsezkoak badira, plan partzialaren testu bategin berri bat egingo da. Testu horri hasierako onespena emango zaio eta berriz ere jendaurrean jarriko da.

4.– Udalak plana behin-behingoz edo behin betiko –dagokionez– onartzeko, sei hilabete izango ditu gehienez ere, hasierako onespena eman zaionetik kontatuta. Epe hori ebazpenik jakinarazi gabe igarotakoan, plan partziala alderdietako batek eskatuta aurkeztu baldin bada, interesdunak ezetsia izan dela iritzi ahal izango dio.

5.– 3.000 biztanle edo gutxiago duten udalerrien kasuan, behin-behineko onespena emateko erabakia hartu ondoren, 10 eguneko epea egongo da –erabakia har-

*Artículo 94.*– Formulación y tramitación del plan de sectorización.

1.– Los planes de sectorización podrán ser formulados de oficio por la Administración municipal, o bien, previa la autorización prevista en el artículo anterior, a instancia de otras administraciones públicas o de particulares.

2.– Los planes de sectorización, en cuanto instrumentos que gozan de la misma jerarquía que el planeamiento general, se formularán y tramitarán conforme al mismo procedimiento previsto para los planes generales.

SECCIÓN TERCERA
TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE PLANES PARCIALES Y ESPECIALES

*Artículo 95.*– Tramitación de los planes parciales.

1.– La formulación del plan parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.

2.– El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del plan parcial. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

Si se trata de un municipio del territorio histórico de Álava, notificará el acuerdo de aprobación inicial a las juntas administrativas territorialmente afectadas, con remisión de una copia completa del expediente administrativo y técnico del plan en la parte del mismo que les afecte, para la emisión de informe en el plazo de veinte días, transcurrido el cual sin contestación o resolución se podrá proseguir el trámite. La omisión del requerimiento de este informe concejil será causa suficiente para la suspensión de la aprobación definitiva.

3.– A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

4.– El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho plan parcial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.

5.– En el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá, en un plazo

tu denetik– plana dagokion foru-aldundira bidaltzeko, behin betiko onar dezan. 3.000 biztanletik gorako udalerrietan, udalaren bigarren onespena behin betiko onespena izango da.

6.– Artikulu honetako aurreko paragrafoetan esandakoa horrela izanik ere, foru-aldundiek eskuordetzan utz diezaiekete plan partzialak behin betiko onesteko eskumena 3.000 biztanle edo gutxiago duten udalerrietako udalei edo udalaz gaineko erakunde publikoei, betiere horretarako nahikoa zerbitzu tekniko baldin badute eta eskuordetza onartzen badute. Halaber, 3.000 biztanletik gorako udalerrietako udalek eskuordetzan utz diezaiekete plan partzialak behin betiko onartzeko ahalmena estatutuen arabera horretarako eskumena duten udalaz gaineko erakunde publikoei edo foru-aldundiari, betiere horiek eskuordetza onartzen badute.

***96. artikulua.–*** Plan partziala behin betiko onartzea.

1.– Plan partziala behin betiko onartzeari ezezkoa eman ahal izango zaio baldin eta behar bezala errespetatzen ez badira lege honen, lurralde-antolamenduko tresnen edo plan orokorraren zehaztapenak, edo sektoreko legeriaren xedapenak, edo betetzen ez badira antolamendu juridikoan ezartzen diren prozedurak, dokumentuak eta eskakizun materialak.

2.– Edozein modutan, plan partzialei 91. artikuluko 5, 6 eta 7. paragrafoetan ezarritakoa aplikatuko zaie.

3.– Behin betiko onespenaren erabakia plan partzialeko zehaztapenetan aldaketa batzuk sartzeko baldintzapean eman ahal izango da, baldin eta planaren edukia funtsean aldatzen ez badute, eta aldaketok jasotzen dituen testu bategina aurkezteko baldintza ezar daiteke argitaratu ahal izateko. Hori egiten ez bada, ezezkoa emango zaio onespenari.

4.– Epeei dagokienez, 3.000 biztanle edo gutxiago dituzten udalerrien kasuan, behin betiko onespena bi hilabeteko epean egingo da, espedienteari dagokion foru-organoan sarrera eman zaion egunetik kontatzen hasita. Epe hori igarota behin betiko onarpenik izan ez bada, ezetsi egin dela iritzi ahal izango dio udalak edo sustatzaileak.

***97. artikulua.–*** Plan bereziak izapidetu eta onartzea.

1.– Plan bereziak plan partzialetarako ezarritakoaren arabera egin, izapidetu eta onartuko dira. Lurzoru urbanizaezinari edo lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeari eragiten dioten babes- eta kontserbazio-plan bereziak direnean, hasierako onespena eman ondoren, foru-aldundiko ingurumen-organora bidaliko dira, edo lurralde historiko batean baino gehiagotan eragina badute Eusko Jaurlaritzakora, ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioari buruz aurretiazko txostena egin dezan bi hilabeteko epean. Epe hori amaituta, aurrera egin

no superior a diez días desde su adopción, a la diputación foral correspondiente para su aprobación definitiva. En el caso de municipios con población superior a 3.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva.

6.– Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores de este artículo, la diputación foral podrá delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en los ayuntamientos de municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes o en entidades públicas supramunicipales de las que sean miembros, siempre que dispongan de servicios técnicos suficientes para tal cometido y acepten la delegación. Igualmente, los ayuntamientos de municipios de más de 3.000 habitantes podrán delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en entidades públicas supramunicipales con competencias estatutarias para ello, o en la diputación foral, siempre que acepten la delegación.

***Artículo 96.–*** Aprobación definitiva del plan parcial.

1.– La aprobación definitiva del plan parcial podrá ser denegada por ser contrario a las determinaciones de la presente ley, de los instrumentos de ordenación del territorio o del plan general, o a las disposiciones de la legislación sectorial, o por incumplimiento de exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas por el ordenamiento jurídico.

2.– En todo caso, será de aplicación a los planes parciales lo establecido en los párrafos 5, 6 y 7 del artículo 91.

3.– El acuerdo de aprobación definitiva podrá condicionarse a la inclusión de modificaciones en las determinaciones del plan parcial, siempre que no afecten sustancialmente a su contenido, y condicionar su publicación a la presentación del texto refundido que las recoja. En caso contrario, se denegará su aprobación.

4.– La aprobación definitiva se producirá, en el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, en un plazo no superior a dos meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano foral correspondiente. En el supuesto de no haber recaído la aprobación definitiva en dicho plazo, el ayuntamiento o el promotor podrá entenderla desestimada.

***Artículo 97.–*** Tramitación y aprobación de planes especiales.

1.– Los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales. Cuando se trate de planes especiales de protección y conservación que afecten al suelo no urbanizable o al urbanizable no sectorizado, una vez aprobados inicialmente se remitirán al órgano medioambiental de la diputación foral, o del Gobierno Vasco cuando afecten a más de un territorio histórico, para la emisión del informe preliminar de evaluación conjunta de impacto ambiental, que deberá ser emitido en

ahal izango da izapideekin, prozedurari jarraipena emanez aurrean adierazitakoaren arabera. Lege honetan arautzen diren hiri-antolamendurako plan berezien kasuan, ez da eskatuko ingurumen-eraginaren baterako ebaluaziorik.

2.– Eusko Jaurlaritzako edo foru-administrazioko sail baten sektore-eskumenetan oinarritzen diren plan bereziak, hain zuzen, Eusko Jaurlaritzako edo foru-administrazioko organo eskudunak egin, izapidetu eta onartuko ditu aurreko paragrafoan ezarritako arauen arabera. Hortaz, hasierako onespena eman ondoren, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak eta eragindako udal eta kontzejuek nork bere txostena egingo dute bi hilabeteko epean, eta epe hori amaituta, aurrera egin ahal izango da izapideekin.

3.– Bai birgaitze-plan berezien bai monumentu-multzoak edo higiezin kalifikatuak babestu eta kontserbatzeko plan berezien kasuan, hasierako onespena eman ondoren, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak txostena egingo du hilabeteko epean. Epe hori amaituta, aurrera egin ahal izango da izapideekin. Kultura Sailaren txostena loteslea izango da kultura-intereseko higiezinen abierazte-ebazpenetan edo behin betiko kalifikazio-ezbazpenetan ezarritako babes-erregimenari dagokionez.

4.– Lege honek arautzen dituen plan bereziek lurzoru urbanizaezinari eragiten diotenean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egin beharko du planoi buruz.

LAUGARREN ATALA
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO BESTE TRESNA BATZUK IZAPIDETU ETA ONARTZEA

***98. artikulua.–*** Xehetasun-azterketak izapidetu eta onartzea.

1.– Xehetasun-azterketei eskumena duten udalek emango diete hasierako onespena hiru hilabeteko epean.

2.– Hasierako onespena eman ondoren, jendaurrean jarriko dira 20 egunez, dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaraturik, nahi duenak aztertu eta alegazioak egin ditzan.

3.– Xehetasun-azterketei behin betiko onespena ematea udalari dagokio; horretarako, hiru hilabeteko epea izango du, hasierako onespena ematen zaienetik. Epe hori ebazpenik jakinarazi gabe igarotakoan, xehetasun-azterketa alderdietako batek eskatuta aurkeztu baldin bada, interesdunak ezetsia izan dela iritzi ahal izango dio.

el plazo de dos meses, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite y continuar el procedimiento de acuerdo con lo anteriormente indicado. Los planes especiales de ordenación urbana regulados en esta ley no requieren de informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.

2.– Los planes especiales formulados en virtud de competencia sectorial que corresponda a algún departamento del Gobierno Vasco o de la Administración foral serán formulados, tramitados y aprobados por el órgano del Gobierno Vasco o de la Administración foral competente al efecto, de conformidad con las reglas establecidas en el apartado anterior. Una vez producida su aprobación inicial, deberán ser sometidos a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y de los ayuntamientos y concejos afectados, que deberá ser evacuado en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite.

3.– Los planes especiales de rehabilitación y los planes especiales de protección y conservación de conjuntos monumentales o inmuebles calificados deberán ser sometidos, una vez aprobados inicialmente, a informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, que será emitido en un plazo no superior a un mes, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite. El informe del Departamento de Cultura tendrá carácter vinculante en relación con el régimen de protección establecido en las resoluciones de incoación o calificación definitiva de los inmuebles de interés cultural.

4.– Los planes especiales regulados en esta ley que afecten a suelo no urbanizable se someterán a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

SECCIÓN CUARTA
TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

***Artículo 98.–*** Tramitación y aprobación de estudios de detalle.

1.– Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por los ayuntamientos competentes en el plazo máximo de tres meses.

2.– Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante veinte días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y publicación en el diario o diarios de mayor circulación del mismo.

3.– Corresponderá al ayuntamiento la aprobación definitiva de los estudios de detalle. El plazo para la citada aprobación definitiva será tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, cuando dicho estudio de detalle haya sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.

*99. artikulua.–* Hirigintza eta eraikuntzako udal-ordenantzak izapidetu eta onartzea.

Hirigintza eta eraikuntzako udal-ordenantzak edo plan orokorreko dokumentazioan dauden ordenantzen aldaketak udalak egingo ditu, eta toki-erregimenari buruzko araudian udal-ordenantzetarako ezartzen den prozeduraren arabera izapidetu eta onartuko dira. Plan orokorreko gainerako dokumentazioarekin batera ere izapidetu eta onartu ahal izango dira, eta, kasu horretan, hortik aurrera toki-araubideari buruzko legeriako prozedurari atxiki daudela iritziko zaio.

*100. artikulua.–* Katalogoak izapidetu eta onartzea.

1.– Katalogoak onartzeko edo aldatzeko, toki-erregimenari buruzko araudian udal-ordenantzetarako ezartzen den prozedura erabiliko da, salbu eta plan orokorrarekin batera izapidetu eta onartzen badira. Jendaurrean jartzeko epearen barruan, irizpena eskatuko zaie foru-aldundian eta Eusko Jaurlaritzan kultura-ondarearen alorreko eskumena duten sailei.

2.– Ondasun katalogatuen babeserako neurriak jasotzen dituzten planei dagokienez, onartzen eta indarrean jartzen direnean, eguneratu egin beharko da katalogoa.

SEIGARREN ATALA
PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ETXEAK ETA ERAIKINAK

*101. artikulua.–* Plangintzarekin bat ez datozen etxe, eraikin eta erabilerei buruzko araubide juridikoa.

1.– Hirigintzako plangintzak zehaztuko du zein etxe, eraikin, instalazio eta erabilera ez datozen bat ezarritako hirigintza-antolamenduarekin.

2.– Hirigintzako plangintzak bereizi egingo ditu antolamendu berriarekin guztiz bateraezinak diren instalazio, etxe, eraikin eta erabilerak, eta partzialki bateraezinak direnak. Zuzkiduretarako lurzoruan dauden instalazio, etxe, eraikin eta erabilerak guztiz bateraezinak izango dira antolamendu berriarekin, eta horrela kalifikatuko dira, lurzorua xede horretarako erabiltzea eragozten badute.

3.– Artikulu honetan xedatutakoaren ondorioetarako, 1. paragrafoan aipatutako etxe, eraikin eta erabilerak kategoria hauetako batean sartuko ditu hirigintzako plangintzak:

a) Antolamenduz kanpokoak. Indarrean dagoen hirigintza-plangintza onartu aurretik zeuden etxe, eraikin, instalazio eta erabilerak sartuko dira kategoria honetan, baldin eta plangintzak epe jakin batean horiek desagertzea aurreikusten badu lege honetan aurreikusitako jarduketa isolatu edo integratuetako batean edo sistema orokorrak eta tokiko sistemak egikaritzeko jarduketetako batean sartuak egoteagatik.

*Artículo 99.–* Tramitación y aprobación de ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización o la modificación de las contenidas en la documentación de un plan general se formularán por el ayuntamiento y se tramitarán y aprobarán por el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales. Igualmente podrán ser tramitadas y aprobadas de forma conjunta con el resto de la documentación del plan general, en cuyo caso se entenderán posteriormente sujetas al procedimiento de la normativa de régimen local.

*Artículo 100.–* Tramitación y aprobación de catálogos.

1.– Para la aprobación de los catálogos, en el supuesto de que no se tramiten y aprueben simultáneamente con el plan general, o para su modificación, se seguirá el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales. Dentro del plazo de información pública, se solicitará informe a los departamentos competentes en materia de patrimonio cultural de la diputación foral correspondiente y del Gobierno Vasco.

2.– La aprobación y entrada en vigor de los planes que contengan medidas de protección relativas a los bienes catalogados determinará la necesidad de la actualización de este documento.

SECCIÓN QUINTA
EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

*Artículo 101.–* Régimen jurídico de las edificaciones, construcciones y usos disconformes con el planeamiento.

1.– El planeamiento urbanístico determinará los edificios, construcciones, instalaciones y usos que fueran disconformes con la ordenación urbanística establecida.

2.– El planeamiento urbanístico deberá distinguir entre las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos totalmente incompatibles con la nueva ordenación y las que sean sólo parcialmente incompatibles. En todo caso, se calificarán como totalmente incompatibles con la nueva ordenación las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

3.– El planeamiento urbanístico, a los efectos de lo dispuesto en este artículo, señalará la sujeción de los edificios, construcciones y usos a que se refiere el apartado 1 a alguna de las siguientes categorías:

a) Fuera de ordenación: los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en esta ley.

b) Plangintzaren kontrakoak. Indarrean dagoen hirigintza-plangintzarekin bat ez datozen etxe, eraikin eta erabilerak sartuko dira kategoria honetan, hirigintzako plangintzak horiek desagertzea aurreikusten ez duenean edo horretarako eperik jartzen ez duenean.

c) Antolamendu xehatua egin gabeko area edo sektoreetan lehendik zeudenak.

4.– Etxe eta eraikin horietarako onartzen eta baztertzen diren egintza eta erabilerak zehaztuko dira hirigintzako plangintzan, batez ere birgaitzeari begira, betiere hirigintzako antolamenduarekiko bateragarritzearri eta horien gainean aurreikusten diren jarduketei dagokienez.

5.– Ez dira baimenduko eraikuntzak modernizatu, sendotu edo hobetzeko edo haien bolumena handitzeko obrak, baldin eta eraikuntza horiek antolamenduz kanpo deklaratu badira edo antolamendu zehatza egin gabeko area edo sektoreetan lehendik daudenak badira. Dena den, ez dira kategoria horretan sartuko eraikinak gutxieneko bizigarritasun- eta osasun-baldintzetan mantentzeko eta hirugarrenei kalterik ez eragiteko beharrezko jotzen diren obrak, hori guztia lege honetan aurriei buruz zehaztutako araubidea errespetatuta.

6.– Hala ere, salbuespenezko kasu batzuetan, sendotzeko obra partzial eta unean unekoak baimendu ahal izango dira, baldin eta 15 urteko epean higiezina desjabetzea edo eraistea aurreikusten ez bada. Epe hori obrak egin nahi direnetik hasiko da kontatzen, eta obrak ezingo dute ekarri higiezinaren errebalorizaziorik.

SEIGARREN ATALA
PLANGINTZA ALDATZEA ETA BERRIKUSTEA

***102. artikulua.***– Hirigintza-antolamenduko planak berrikustea: kontzeptua eta egokitasuna.

1.– Hirigintza-planek ezarritako antolamendua eta, nolanahi ere, plan orokorren egiturazko antolamendua erabat berraztertzeko, beharrezkoa izango da antolamendu hori berrikustea. Antolamendua berrikusi beharra izango da, orobat, lurralde-plangintzak hiri-garapen berrietarako hala eskatzen duenean eta garapen berriek funtsezko eragina dutenean egiturazko antolamenduan.

2.– Berrikustea partziala izan daiteke, baldin eta berrikuste hori, behar bezala justifikatuta, planak antolatutako lurraldearen zati batera, edo planaren zehaztapen batzuetara –bi kasuetan, multzo homogeneoa osatu behar dute–, edo bietara batera mugatzen bada.

3.– Hirigintza-planak kasu hauetan berrikusiko dira beti: planetan beretan ezarritako epeetan, planetan aurrikusitako balizkoak edo egoerak gertatzen direnean edo lurralde-antolamendurako tresnen zehaztapen lotesleek eskatzen dutenean.

b) Disconformes con el planeamiento urbanístico: los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para la misma.

c) Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.

4.– El planeamiento urbanístico incluirá dentro de sus determinaciones los actos y usos autorizables y prohibidos respecto a estas edificaciones y construcciones, especialmente en materia de rehabilitación, en atención a su compatibilidad con la ordenación urbanística y a las previsiones de actuación sobre los mismos.

5.– No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios declarados fuera de ordenación, ni en los preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada. No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en esta ley.

6.– Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.

SECCIÓN SEXTA
MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO

***Artículo 102.***– Revisión de los planes de ordenación urbanística: concepto y procedencia.

1.– La reconsideración total de la ordenación establecida por los planes urbanísticos y, en todo caso, de la ordenación estructural de los planes generales, precisa su revisión. También procederá la revisión cuando la requiera el planeamiento territorial para permitir nuevos desarrollos urbanos y resulte sustancialmente afectada la ordenación estructural.

2.– La revisión podrá ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado por el plan o de sus determinaciones, que forme un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3.– Los planes urbanísticos se revisarán en todo caso en los plazos que en ellos se establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias previstos por ellos a tal efecto o lo requieran los instrumentos de ordenación del territorio cuyas determinaciones fueran vinculantes.

4.– Aurreko paragrafoan esandakoa gorabehera, behar larriagatik edo ohiz kanpoko interes publikoagatik hirigintza-planak lurralde-antolamenduko tresnei egokitu behar zaizkienean, lurralde historikoko foru-organoak plan orokorra edo bestelako hirigintza-planak berrikustea ezar dezake, bere ekimenez edo Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan lurralde-antolamenduko eskumenak dituen sailburuak eskatuta, eta, betiere, eragindako udalak dioena entzunda. Gainera, epe egokiak ezarriko dizkie udal-entitateei berrikustea egiteko eta behar diren gainerako neurriak, aurrekontukoak barne, hartzeko.

5.– Horrela finkatutako epeak prozedurei hasiera eman gabe bete badira, lurralde historikoko foru-organoak ahalmena izango du egin ez den berrikuspenaren lanketa teknikoari ekiteko, dagokion udalaren ordez, aurretiaz udal horri errekerimendua eginda eta haren iritzia entzunda.

*103. artikulua.*– Hirigintza-antolamendurako planen aldaketa: kontzeptua, jatorria eta mugak.

1.– Aurreko artikuluaren barruan sartzen ez den hirigintza-planen berrikuste oro egiteko, beharrezkoa izango da hirigintza-plan horiek aldatzea.

2.– Plan orokorrak zehaztapenak identifikatu eta berezi beharko ditu, baldin eta bere eduki propioaren barnekoak badira eta antolamendu xehatuko plangintzaren legezko funtzioari badagozkio, eta ez plan horrek lege honetan izendatuta daukanari.

3.– Izapideak egiteari dagokionez, plan orokorreko elementuen aldaketak bereizketa hori izango du kontuan, eta aldaketak eragindako zehaztapenak bere lerrun edo izaerari dagokien antolamendu-figurak dituen arauei egokitu beharko zaizkie, 58. artikuluan ezarritakoaren arabera.

4.– Aldaketak edozein unetan egin ahal izango dira. Hala ere, plan orokorraren zehaztapen edo elementu propioen gainean egin behar direnean, ezin izango da aldaketarik izapidetu planak bere berrikuspenerako ezarritako epeak amaituz gero edo hartarako aurreikusitako balizkoak edo egoerak gertatuz gero, betiere berrikuspen-lanei ekiteko erabakirik hartu ez baldin bada.

5.– Aurreko artikuluaren 4. eta 5. paragrafoetan ezarritakoa aplikatuko zaie aldakuntzei.

*104. artikulua.*– Hirigintza-planek ezarritako antolamendua aldatu eta berrikusteko prozedura.

Hirigintza-planen zehaztapenak berrikusi eta zehaztapenetan edozein aldaketa egiteko, plan-mota berbera erabili beharko da, eta, gainera, zehaztapen horiek onartzeko jarraitutako prozedura bera erabili beharko da. Arau horretatik kanpo geratuko dira honako hauek:

4.– No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes urbanísticos a los instrumentos de ordenación del territorio, el órgano foral del territorio histórico, a iniciativa propia o a requerimiento de la consejera o consejero competente en materia de ordenación del territorio de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y con audiencia del ayuntamiento afectado, podrá disponer la revisión del plan general o de otros planes urbanísticos concretos, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de las medidas pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria.

5.– El mero transcurso de los plazos fijados sin que se hayan llegado a incoar los correspondientes procedimientos habilitará al órgano foral del territorio histórico para proceder a la elaboración técnica de la revisión omitida, en sustitución del ayuntamiento correspondiente, previo requerimiento y audiencia a este último.

*Artículo 103.*– Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.

1.– Toda reconsideración del contenido de los planes urbanísticos no comprendida en el artículo anterior requerirá su modificación.

2.– El plan general deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no corresponden a la función legal que dicho plan tiene asignado en esta ley, sino a la del planeamiento de ordenación pormenorizada.

3.– A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del plan general tendrá en cuenta dicha distinción, y deberá ajustarse a las reglas propias de la figura de ordenación a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas conforme a lo dispuesto en el artículo 58.

4.– La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refieran a determinaciones o elementos propios del plan general no podrá tramitarse modificación alguna una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio plan para su revisión, siempre que no se hubiere acordado el inicio de los trabajos de la misma.

5.– Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo anterior.

*Artículo 104.*– Procedimiento para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos.

La revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla:

a) Plan partzialek eta bereziek plan orokorrean jasotako antolamendu xehatuan eragin ditzaketen hobekuntzak eta aldaketak.

b) Dagokion planak xehetasun-azterketa bidez berariaz onar ditzakeen hobekuntzak eta aldaketak.

c) Plan orokorraren aldaketak –hautazkoa izango dute aurrerakinaren tramitazioa–.

d) Sektorekatze-planak edo bateragarritze-planak plan orokorrean ezarritako egiturazko antolamenduak egiten duen aldaketa.

***105. artikulua.***– Hirigintza-planek ezarritako antolamendua aldatzeko eta berrikusteko mugak.

1.– Hirigintza-plan batek ezarritako antolamenduaren berrikuspen edo aldaketa guztiek konpentsazio-neurriak eduki beharko dituzte, baldin eta hirigintza-eraikigarritasuna handitzen edo zuzkidura publikoa ez den lursail baten erabileren intentsitatea areagotzen bada, xede publiko baten lurzoruaren desafekzioa onartzen bada edo 16. artikuluan aurreikusitako erabileretarako kalifikatutako lurzoruak deskalifikatzen badira. Neurri horiek, hain justu, honako helburu eta arauak izango dituzte:

a) Babestutako zuzkidurei eta lurzoruei dagokienez, behar den hiri-kalitatea gordetzen dela frogatzea.

b) Kalifikazioak ezarritako erabilpen babestuetara benetan iristeari dagokionez, udalerriaren beharrizanak eta ahalbideak kontuan hartzea, betiere lurralde-antolamendurako tresnen arabera.

c) Eta, nolanahi ere, antolamendurako gutxieneko legezko estandarrak modurik onenean beteko direla bermatzea.

2.– Etxebizitza-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna handitzen duten plan orokorren aldaketen kasuan, beharrezkoa izango da lurzoru gehiago aurreikustea berdegune eta espazio libreko zuzkidura publikoetarako izendatzeko. Horretarako gutxieneko proportzioa 78. eta 81 artikuluetan ezarritakoa izango da.

3.– Bereziki, aldatzen den plangintza orokorrak, aldaketaren eremuan bertan, aurreko paragrafoan ezarritako estandarra bermatzeko adinako zuzkidura eduki beharko du sistema orokorreko espazio libreei dagokienez, proposatutako aprobetxamendu-gehikuntza egin ondoren. Neurri hori materialki ezin bada bete edo hura betetzea ez bada egokia aurreikusitako antolamendurako, zuzkidura hori osatu egin beharko da, plan orokorrean sistema orokorreko espazio libre modura kalifikatutako eremuak handituta, edo eremu gehiago sortuta kalifikazio berarekin eta tamaina egokiarekin, sortutako zuzkidura-falta eremu berri horien guztien artean konpentsatzeko.

4.– Gainera, aldaketak espazio libreen tokiko sareko zuzkidura egokia ere bermatu beharko du jarduketaren eremuan bertan. Horretarako, espazio libreko

a) Las mejoras y modificaciones que pueden operar los planes parciales y especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el plan general.

b) Las mejoras y modificaciones que el plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante estudio de detalle.

c) Las modificaciones del planeamiento general, en las que la tramitación del avance será optativa.

d) La modificación que el plan de sectorización o el plan de compatibilización realicen, en la ordenación estructural establecida en el plan general.

***Artículo 105.***– Límites de las modificaciones y revisiones de la ordenación establecida en los planes urbanísticos.

1.– Toda revisión o modificación de la ordenación establecida por un plan urbanístico que aumente la edificabilidad urbanística o incremente la intensidad de los usos, distintos de los de las dotaciones públicas, de algún terreno, acuerde la desafección del suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a los usos previstos en el artículo 16, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas, con los siguientes objetivos y reglas:

a) Justificar que se mantiene la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos.

b) Considerar las necesidades y las posibilidades de acceso real en el municipio a los usos establecidos como protegidos por la calificación, todo ello conforme a los instrumentos de ordenación territorial.

c) En todo caso, garantizar la mejor realización posible de los estándares legales mínimos de la ordenación.

2.– Toda modificación de los planes generales que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda requerirá la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres y a alojamientos dotacionales, en la proporción mínima establecida en los artículos 78 y 81.

3.– En particular, el planeamiento general que se modifica deberá disponer en el propio ámbito de la modificación de una dotación suficiente de sistema general de zonas verdes y espacios libres para garantizar, tras el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta, el estándar dotacional previsto en el apartado anterior. Si no fuese materialmente posible o no resultase adecuado para la ordenación prevista, se deberá completar la dotación citada ampliando los ámbitos ya calificados por el plan general como sistema general de espacios libres o configurando nuevos ámbitos con esa calificación y una superficie adecuada, cuya cuantía, al menos, compense el déficit existente.

4.– Adicionalmente, la modificación deberá garantizar también un adecuado nivel dotacional de sistema local de espacios libres en el propio ámbito de la actua-

5,00 metro koadroko zuzkidura izango da, gutxienez, biztanleko, 78. artikuluan ezarritako arauari lotuz. Hiri-lurzoruan, ordea, paragrafo honetan ezarritako baldintza materialki ezin bada bete edo hura betetzea ez bada egokia aurreikusitako antolamendurako, onargarria izango da proposatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza, baldin eta espazio libre lokalen zuzkidura-soberakina, garapen berriak eragindako defizita konpentsatzeko adinakoa, duen eremu batean egiten bada planaren aldaketa.

5.– Bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna handitzen duten plan orokorren aldaketen kasuan, justifikatu ahal izango dute, memorian, lehendik ere lurzoru-erreserba nahikoa badagoela aurreko plangintzan, 81. artikuluan eskatutako gutxieneko proportzioan bizitegi-zuzkiduretarako erabiltzeko.

6.– Hirigintza-antolamenduko planen aldaketek eutsi egingo diote partzela eta orubeen zuzkidura publikorako erabilpenari, baldin eta erabilpen hori berori bazuten lehenagotik. Hala ere, lurzoruari erabilpen ezberdina izendatu ahal izango zaio, gaiaren araberako administrazio eskudunak hartarako ez dela behar justifikatzen duen txostena emanda. Hala gertatuz gero, partzela eta orube horiek zuzkidura publikoen beste erabilpen batzuetarako izendatu ahal izango dira, besteak beste bizitegi-zuzkiduretarako, etxebizitza babestuetarako edo beste aprobetxamendu batzuetarako. Partzela eta orubeak etxebizitza babestuetarako edo beste aprobetxamendu batzuetarako baldin badira, erregelamendu bidez ezarritako konpentsazio-neurriak jasoko dituzte planen aldaketek.

7.– Udal-mugartearen egiturazko antolamenduan berdeguneetarako eta espazio libreetarako lehendik sartuta dauden lurzoruen kasuan, antolamendurako planen aldaketek lurzoru horiei eragiten baldin badiete, ezarritako konpentsazio-neurriez gainera, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordearen baimena behar izango da aldaketok behin betiko onespena jasotzeko; baimen hori ezinbestekoa izango da prozedura berariaz ebazteko. Aldaketa behin betiko onartzeko gehienezko epea etenda geratuko da baimena eskatu eta baimen hori jaso arte. Prozedura eten eta hiru hilabete geroago ebazpenik jakinarazi ez bada, behin betiko onespena ezetzi egin dela iritzi ahal izango zaio.

8.– Plangintza osorik edo zati batean berrikusteko orduan, artikulu honetako 1. paragrafoan ezarritako mugapenei ez besteri kasu egin beharko zaie.

*106. artikulua.*– Epai bidez legearen aurkakotzat jotako jardueren berariazko muga.

1.– Plangintzaren berrikuspen edo aldaketa batek indarrean dagoen hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozela –ebazpen edo epai irmo bidez– deklaratutako ezkutuko hirigintza-jarduerak salbuespen modura legeztatu ahal izateko, beharrezkoa izango aurretiaz Jaurlaritzaren Kontseiluak aldeko adierazpena egitea, betiención aportando a este fin una dotación superficial mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante, según la regla establecida en el artículo 78. En suelo urbano, cuando el cumplimiento de la condición establecida en este párrafo no fuese materialmente posible o no resultase adecuado para la ordenación prevista, podrá ser admitido el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta si la modificación se sitúa en un área con una dotación local de espacios libres excedentaria de modo que pueda compensar íntegramente el déficit dotacional generado por el nuevo desarrollo.

5.– Las modificaciones de planeamiento que incrementen la edificabilidad urbanística de uso residencial podrán justificar en la memoria la suficiencia de las reservas de suelo preexistentes en el planeamiento anterior con destino a alojamientos dotacionales en la proporción mínima exigida en el artículo 81.

6.– Las modificaciones de los planes de ordenación urbanística mantendrán el uso dotacional público de las parcelas y solares cuyo destino precedente haya sido ya este, salvo que, previo informe de la administración competente por razón de la materia para la implantación del uso de que se trate, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin. En tal caso, las citadas parcelas y solares podrán ser destinados a otros usos dotacionales públicos, incluyendo el uso para alojamientos dotacionales, vivienda protegida u otros usos lucrativos. En los supuestos en los que el destino sea vivienda protegida u otros usos lucrativos, las modificaciones de los planes contemplarán las medidas compensatorias que reglamentariamente se establezcan.

7.– Para la aprobación definitiva de las modificaciones de los planes de ordenación que afecten a los suelos destinados a zonas verdes y espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural del término municipal se precisará, además de las medidas compensatorias antes establecidas, la autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, que será inexcusable para la resolución expresa del procedimiento. El plazo máximo para la aprobación definitiva de la modificación quedará suspendido desde el requerimiento de la autorización hasta su adopción. Transcurridos tres meses desde la suspensión sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse desestimada la aprobación definitiva.

8.– La revisión total o parcial del planeamiento estará sujeta exclusivamente a las limitaciones establecidas en el apartado 1 de este artículo.

*Artículo 106.–* Límite específico en caso de actuaciones declaradas ilegales por sentencia judicial.

1.– Cuando una modificación o revisión de planeamiento venga a legalizar actuaciones clandestinas declaradas incompatibles con la ordenación urbanística en vigor por resolución o sentencia firme, exigirá pronunciamiento previo favorable del Consejo de Gobierno, que será inexcusable para la resolución expresa del pro-

re Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak aldeko irizpena eman ondoren. Aldaketa edo berrikuspena behin betiko onartzeko gehienezko epea etenda geratuko da aurretiazko erabakia eskatu eta erabaki hori jaso arte. Erabakia ezinbestekoa izango da prozedura berariaz ebazteko. Prozedura eten eta hiru hilabete geroago ebazpenik jakinarazi ez bada, behin betiko onespena ezetzi egin dela iritzi ahal izango zaio.

2.– Nolanahi ere, nahitaezkoa izango da abiarazitako hirigintzako diziplina-espedientea aurretiaz ebaztea, egindako kaltea konpontzeko agindutako neurriak hartzea arau-hausleak, eta deklaratutako arau-hausteei dagozkien isunak aurretiaz ordaintzea.

*107. artikulua.–* Plangintzaren agiriak eguneratzea.

1.– Aldaketak izan dituzten planen bertsio osatu eta eguneratuak onartu ahal izango dituzte udalek. Plan orokorrak egiturazko antolamenduan bost aldaketa izan ondoren, ezinbestekoa izango da bertsio berri bat onartzea. Aldaketa horien artean sartuko dira beste plan batzuen zehaztapenen ondorioz egindakoak ere, baldin eta plan horiek legez baimenduta egin badituzte zehaztapenok.

2.– Hirigintza-antolamenduko planen bertsio osatu eta eguneratuak onartu ondoren, dagokion lurralde historiko bakoitzeko hirigintza-plangintzako erregistroan utzi beharko da horien ale bat.

ZAZPIGARREN ATALA
HERRITARREN PARTE-HARTZEA PLANGINTZA EGIN, IZAPIDETU ETA ONARTZERAKOAN

*108. artikulua.–* Plan orokorrean herritarrek parte hartzeko programa.

Egiturazko antolamenduaren plangintzako figura oro egiten, aldatzen edo berrikusten hasteko udal-erabakiarekin batera, herritarrek parte hartzeko programa finkatu beharko da. Programa hori udalerriaren ezaugarrietan oinarrituko da, eta herritarrek eta elkarteek planaren taxuketan behar bezala parte har dezaten bermatzeko beharrezkoak diren helburuak, estrategiak eta mekanismoak jasoko ditu. Mekanismo horien artean honako hauek egongo dira:

a) endaurreko bilkurak. Aurrerakinaren edukia azaltzeko egingo dira, batez ere hiria eraikitzeko erabaki estrategikoak eta erabaki horiei buruz espedientearen tramitazioan aurkeztutako alternatibak azaltzeko.

b) Udal barruko herri-kontsulta. Planean sartutako konturen bati buruz herritarren artean eztabaida larriak daudenean egingo da, toki-araubideari buruzko oinarrizko legerian finkatutako prozedurari jarraituta.

c) Zabalkunderako materiala. Hirigintza-tresnetarako legez eskatutako agiriekin batera prestatu beharko da, agiri horiek jendeak errazago ezagutu eta ulertu ditzan.

cedimiento, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio. El plazo máximo para la aprobación definitiva de la modificación o revisión quedará suspendido desde el requerimiento del pronunciamiento hasta su adopción. Transcurridos tres meses desde la suspensión sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse desestimada la aprobación definitiva.

2.– En cualquier caso, será preceptiva la previa resolución del expediente disciplinario urbanístico incoado, la adopción por parte del infractor de las medidas decretadas para la restauración del daño causado y el previo pago de las multas correspondientes a las infracciones declaradas.

*Artículo 107.–* Actualización de la documentación de planeamiento.

1.– Los ayuntamientos podrán aprobar versiones completas y actualizadas de los planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que el plan general haya sufrido cinco modificaciones de ordenación estructural, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello.

2.– Una vez aprobada la versión completa y actualizada de los planes de ordenación urbanística, deberá depositarse un ejemplar en el registro de planeamiento urbanístico del territorio histórico correspondiente.

SECCIÓN SÉPTIMA
PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA FORMULACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO

*Artículo 108.–* Programa de participación ciudadana en el plan general.

El acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración. Entre estos mecanismos figurarán:

a) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.

b) Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.

c) Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

*109. artikulua.–* Udal-plangintzako aholku-batzordea: egitekoak.

1.– Udal-plangintzako aholku-batzordea, hain zuzen, aholkurako eta eztabaidarako organo lokal bat da, hirigintza-planak egin, izapidetu eta onartzeko prozedurari dagokionez kontzertazio sozialerako funtzioak beteko dituena. Nahitaez eratu beharko da plan orokorrak behin betiko onartzeko eskumena, berez edo eskuordetzan emanda, duten udalerrietan.

2.– Udalaren plangintza orokorra egiteko ardura duten administrazioek egindako azterlan, egitarau, jarraibide eta jardunbideen berri izango du batzordeak, plangintza egiten laguntzeko, eta, nolanahi ere, txostena aurkeztuko du plan orokorraren idazketa teknikoa hasi eta gero. Hirigintza-antolamenduko tresna orori buruzko txostena eskatu eta ezagutu ahal izango du batzordeak, baita txostena berak egin ere.

3.– Aintzat hartzen dituen gaiak aztertzeko agirien bidez esku hartuko du batzordeak. Agirietan proposamenak edo aukerak aurkeztu ahal izango ditu, baina horiek ez dira izango lotesleak herri-administrazioentzat.

4.– Plangintza onartu behar duen administrazioari aurkeztu zaizkion baina plangintza behin betiko onartzeko ebazpenean aintzat hartu ez diren proposamen eta alternatibei dagokienez, zergatik onartu ez diren adierazi beharko da.

*110. artikulua.–* Udal-plangintzako aholku-batzordearen osaera.

Udal-erregelamendu bidez zehaztuko da udal-plangintzako aholku-batzordea nork osatuko duen eta batzorde hori nola jardun, eratu eta desegingo den. Udalerriko alkatea izango da batzordeko burua eta batzordeko kide izango da hirigintza arloko zinegotzia ere. Nolanahi ere, batzordeko kideen artean udalerriko auzo-elkarteen eta ingurunearen defentsan ari diren antolakundeen ordezkariak ordezkariak egongo dira.

*Artículo 109.–* Consejo Asesor del Planeamiento Municipal: funciones.

1.– El Consejo Asesor del Planeamiento Municipal es un órgano local de carácter consultivo y deliberante para el cumplimiento de las funciones de concertación social en relación con el procedimiento de formulación, tramitación y aprobación de los planes urbanísticos, de existencia obligatoria en los municipios que tengan la competencia, propia o delegada, para la aprobación definitiva de planes generales.

2.– El consejo conocerá de cuantos estudios, programas, directrices y líneas de actuación elaboren o establezcan las administraciones responsables de la formulación del planeamiento general del municipio para coadyuvar a su elaboración, e informará, en todo caso, una vez iniciada la redacción técnica del plan general. El consejo podrá recabar, conocer y emitir informe de cualquier otro plan o instrumento de ordenación urbanística.

3.– La intervención del consejo se manifiesta en documentos de análisis de las cuestiones que tome en consideración, que podrán contener propuestas o alternativas de carácter no vinculante para las administraciones públicas.

4.– Las propuestas o alternativas presentadas por el consejo ante la administración que apruebe el planeamiento y que no sean atendidas en la resolución de aprobación definitiva del mismo deberán ser contestadas motivadamente.

*Artículo 110.–* Composición del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal.

Mediante reglamento municipal se determinará la composición, el funcionamiento, la constitución y la disolución del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, que deberá estar presidido por la alcaldía del municipio y contará con la presencia del concejal responsable del área de urbanismo. En todo caso, la composición de este órgano garantizará la presencia del movimiento asociativo vecinal y de representantes de entidades u organizaciones dedicadas a la protección y defensa medioambiental que intervengan en el término municipal.

IV. TITULUA

LURZORUAREN MERKATUAN ADMINISTRAZIOAK ESKU HARTZEA

I. KAPITULUA
LURZORU ONDARE PUBLIKOAK

LEHENENGO ATALA
XEDAPEN OROKORRAK

*111. artikulua.*– Helburua eta motak.

1.– Lurzoru-ondare publikoek honako legezko helburuak edukiko dituzte:

a) Lurzoruaren merkatua arautzea.

b) Etxebizitzaren merkatua arautzea.

c) Lurralde- eta hirigintza-garapena erraztea. Horretarako, lurzorua lortuko da, ekimen publikoko jarduketak egin ahal izateko eta, batik bat, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eraiki ahal izateko.

2.– Udal guztiak behartuta egongo dira legez lurzoru-ondare publikoak eratu, mantendu eta kudeatzera.

3.– Lurralde historikoetako foru-organoek eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak beren lurzoru-ondare publiko propioak eratu ahal izango dituzte.

4.– Kapitulu honetako xedapenei erabat atxikita egongo dira lege honen arabera lurzoru-ondare publikoen osagai izan behar diren ondasun eta baliabideak, nahiz eta horien titular den administrazioak oraindik halakorik eratu gabe eduki.

*112. artikulua.*– Izaera eta araubide juridikoa.

1.– Administrazio publiko bakoitzeko lurzoru-ondare publikoa burujabea eta administrazioaren gainerako ondaretik bereizia izango da, eta aurreko artikuluko 1. paragrafoan ezarritako helburuak lortzeari lotuta egongo da. Ondorioz, bere ondasunak edo baliabideak kapitulu honetan aurreikusitako helburu edo xede ez diren besteetarako erabiltzea debekatuta izango du; batez ere, lurzoru-ondare publiko propioa administratu, mantendu eta handitzeko ez diren beste gastu batzuk ordaintzeko erabiltzea. Ondasuna ondareari lotuta dagoen bitartean, nahitaezko desjabetzearen gai izan daiteke, hala badagokio.

2.– Lurzoru-ondare publikoen administrazioak ondareek dituzten legezko helburu propioak betetzeko beharrezko ahalmen guztiak hartuko ditu, erabilpena eta gastua barne, bai eta ondare horien alde desjabetzea ere.

3.– Lurzoru-ondare publikoen administrazio titularrek ustiakuntzen erregistro bat erabiliko dute. Bertan, dagokion erregelamenduak ezarritakoaren arabera, on-

TÍTULO IV

INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL MERCADO DE SUELO

CAPÍTULO I
PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

SECCIÓN PRIMERA
DISPOSICIONES GENERALES

*Artículo 111.*– Finalidad y clases.

1.– Los patrimonios públicos de suelo tienen las siguientes finalidades legales:

a) Regular el mercado de suelo.

b) Regular el mercado de la vivienda.

c) Facilitar el desarrollo territorial y urbanístico mediante la consecución de suelo para actuaciones de iniciativa pública y, en particular, para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

2.– Todos los ayuntamientos están legalmente obligados a constituir, mantener y gestionar patrimonios públicos de suelo.

3.– Los órganos forales de los territorios históricos y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco pueden constituir sus propios patrimonios públicos de suelo.

4.– Están plenamente sujetos a las disposiciones de este capítulo, aun cuando la administración titular no haya procedido aún a la constitución de su patrimonio público de suelo, los bienes y recursos que, conforme a esta ley, deban formar parte del mismo.

*Artículo 112.*– Naturaleza y régimen jurídico.

1.– El patrimonio público de suelo de cada administración pública integra un patrimonio independiente y separado del resto de su patrimonio, afecto al cumplimiento de los fines establecidos en el apartado 1 del artículo anterior, quedando prohibida la dedicación de cualquiera de sus bienes o la aplicación de cualquiera de sus recursos a finalidades o destinos distintos de los previstos en este capítulo, y en particular a la cobertura de gastos diferentes a los que resulten de la administración, mantenimiento e incremento del propio patrimonio público de suelo. La permanencia de la afectación implica, en su caso, la de la causa de adquisición forzosa del bien de que se trate.

2.– La administración de los patrimonios públicos de suelo comprende las facultades precisas para el cumplimiento de sus finalidades legales, incluidas las de disposición y gasto, así como las de expropiación en beneficio de estos.

3.– Las administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un registro de explotación comprensivo, en los términos que reglamentariamente

darea osatzen duten ondasun eta baliabideen inbentarioa egingo da, bai eta ondasun horien administrazioeta erabilpen-eragiketen inbentarioa ere; azkenean zertarako erabili diren ere adieraziko du. Ustiakuntzen erregistro hori Euskal Autonomia Erkidegoko Herri Kontuen Epaitegiaren fiskalizaziopean egongo da.

*113. artikulua.–* Udal lurzoru-ondareak osatzen dituzten ondasun eta baliabideak.

1.– Ondasunek eta baliabideek osatuko dituzte udal lurzoru-ondareak.

2.– Honako ondasun hauek izango dira udal-lurzoru ondareen osagai, direla ondasunok udalaren zuzeneko titulartasunekoak, direla udalaren sozietate publikoen edo tokiko erakunde publikoen titulartasunekoak:

a) Hirigintzako plangintza orokorrak hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako lursailetan dauden udal ondare-ondasunak; salbu eta, eskuratzeko erabilitako tituluaren indarrez, lurzoru-ondare publikoak legez dituen xedeekin bateraezina den berariazko xede bati lotu edo atxikita badaude.

b) Hirigintzako plangintza egikaritzearen ondorioz lortutako lursail eta eskubideak, hirigintza-eraikigarritasunagatik lortutakoak eta zuzkidura publikoetarako doan lagatakoak, batez ere legearen araberako hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan udalak esku hartzeari dagozkionak.

c) Hirigintzako sailkapena edozein dela ere eskuratutako lursailak, baldin eta eraikitzeko edo udal lurzoru-ondareari eusteko edo hura handitzeko badira.

d) Desjabetzearen bidez eskuratu diren baina erabilpen edo zerbitzu publikoari atxikita ez dauden lursailak.

e) Lurzoruaren ondare publikoaren beste ondasun batzuk trukatzearen ondorioz eskuratutako lursailak.

f) Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea baliatzearen ondorioz lortutako ondasunak –titulu honetan arautzen da eskubide hori–.

g) Udalaren edo haren menpeko edozein erakunderen titulartasuneko etxebizitza publikoak.

3.– Udal lurzoru-ondareei atxikitako baliabideak honako hauek izango dira:

a) Udal lurzoru-ondareek urteko udal-aurrekontuetan beren helburuak betetzeko izendatuta dauzkaten diru-kopuruak.

b) Ondasunen administrazioak edo lege honen arabera ondasunok erabiltzeko egintzak gauzatzeak eragindako diru-sarrerak, lurrazal-eskubideen kostu bidezko eraketak eragindakoak barne.

c) Hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan udalak parte hartzeari dagokion lurzorua lagatzearen ordez ordaindutako diru-kopuruak, betiere lege honen arabera.

se establezcan, de un inventario de bienes y recursos integrantes y de las operaciones de administración y disposición relativas a dichos bienes y recursos, con indicación del destino final de los mismos. Dicho registro de explotación estará sujeto a fiscalización del Tribunal de Cuentas del País Vasco.

*Artículo 113.–* Bienes y recursos integrantes de los patrimonios municipales de suelo.

1.– Los patrimonios municipales de suelo están integrados por bienes y recursos.

2.– Forman parte de los patrimonios municipales de suelo los siguientes bienes, bien sean de titularidad municipal directa o bien sean de titularidad de sociedades públicas municipales u organismos públicos locales:

a) Los bienes patrimoniales municipales situados en terrenos que el planeamiento urbanístico general clasifique como suelo urbano y urbanizable, excepto aquellos que, en virtud del título de su adquisición, estén afectados o vinculados a un fin específico, distinto o incompatible con los legales del patrimonio público de suelo.

b) Los terrenos y los derechos obtenidos en la ejecución del planeamiento urbanístico y en concepto de cesión gratuita de edificabilidad urbanística y para las dotaciones públicas, en especial los correspondientes a la participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística conforme a esta ley.

c) Los terrenos adquiridos, cualquiera que fuese su clasificación urbanística, para constituir, mantener o incrementar el patrimonio municipal de suelo.

d) Los terrenos adquiridos mediante expropiación, no afectados al uso o servicio público.

e) Los terrenos adquiridos por permuta con otros bienes del patrimonio público de suelo.

f) Los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en este título.

g) Las viviendas públicas de titularidad municipal o de cualquier entidad dependiente del ayuntamiento.

3.– Son recursos afectos a los correspondientes patrimonios municipales de suelo:

a) La cantidad consignada en los presupuestos municipales anuales para el cumplimiento de las finalidades de los correspondientes patrimonios municipales de suelo.

b) Los ingresos derivados de la administración de los bienes o de la realización de actos de disposición de ellos conforme a esta ley, incluidos los de constitución onerosa de derechos de superficie.

c) Las cantidades abonadas en sustitución, conforme a esta ley, de la cesión del suelo correspondiente a la participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

d) Isun hertsatzaileengatik, exekutatutako abalengatik edo lege honetan aurreikusitako tutoretza-, diziplina- eta zehatze-ahala baliatzearen ondoriozko zehapenengatik lortutako diru-kopuruak.

e) Hipoteka-berme moduan lurzoru-ondarean sartutako ondasunak erabiltzen dituzten kredituak.

*114. artikulua.–* Udal lurzoru-ondarerako aurrekontu-izendapena.

1.– Udalak bere urteroko aurrekontuetan udal-ondarerako izendatutako diru-kopuruak ezin izango du, inola ere, diru-sarreren I. eta II. kapituluen batuketa osoaren % 10etik behera jo. Aurrekontuen azalpen-memorian zehaztu beharko da diru-kopuru horren gutxieneko zein ehuneko aurreikusten den udal lurzoru-ondareen xedeetako bakoitzerako.

2.– Aurrekontu-izendapenaren gutxieneko diru-kopuruari buruz aurreko paragrafoan ezarritako araua lau urteko aldiei dagokie. Beraz, aurrekontu-ekitaldi jakinekiko aurreikuspen txikiago edo handiagoak, lau urteko epe berberean, geroko aurrekontu ekitaldietan egin beharreko kontrako aurreikuspenen bidez konpentsatu ahal izango dira, betiere ziurtatzen baldin bada aurreko paragrafoan lau urte horietarako adierazitako urteko batez besteko % 10a betetzea.

3.– Aurrekontu-izendapenaren gutxieneko diru-kopurua adierazi beharra, lege honen ondorioetarako, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak gordetzeko estandarrak bete behar dituzten udalei dagokie bakar-bakarrik, 82. artikuluan ezarritakoaren arabera.

*115. artikulua.–* Ondasun eta baliabideen xedea.

1.– Zuzkidura publikotarako izendatuta ez dauden ondasunak, eta lurzoru-ondare publikoak osatzen dituzten baliabideak, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eraikitzeko izendatuko dira lehentasunez, bai eta babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak bakarrik edo horietako batzuk barnean dituzten egoitza-area edo -sektoreetan urbanizazio-obrak ordaintzeko ere, egikaritze publikoaren araubideaz gara daitezen. Xedeak, halaber, honako hauek izan daitezke:

a) Honako ondasun eta eskubide hauek jabetzan hartzea: lurzoruaren udal-erreserbarako areen menpe daudenak, eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen menpe daudenak.

b) Degradatutako aldeetan birgaitzeko obrak egitea, edo alde horietan zuzkidura publikoak eta sistema orokorrak eraikitzeko obrak egitea.

c) Sustapeneko edo interes publikoko jarduera ekonomikoetarako lurzorua eskuratzea edo lurzoruaren sustapen publikoa egitea.

d) Historia- eta kultura-ondarea birgaitzea.

d) Las cantidades ingresadas en concepto de multas coercitivas, avales ejecutados y sanciones procedentes del ejercicio de la potestad tutelar, disciplinaria y sancionadora prevista en esta ley.

e) Créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio municipal de suelo.

*Artículo 114.–* Consignación presupuestaria con destino al patrimonio municipal de suelo.

1.– La cantidad consignada por los ayuntamientos en el ejercicio anual de sus presupuestos municipales con destino a patrimonio municipal de suelo no podrá ser inferior al 10% de la suma total a que asciendan los capítulos I y II de ingresos. La memoria explicativa de los presupuestos deberá precisar qué porcentajes mínimos de dicha cantidad se prevén para atender cada uno de los destinos de los patrimonios municipales de suelo.

2.– La regla establecida en el apartado anterior sobre importe mínimo de la consignación presupuestaria se entiende referida a periodos cuatrienales, por lo que las previsiones inferiores o superiores en ejercicios presupuestarios concretos podrán ser compensadas, dentro de un mismo periodo cuatrienal, por previsiones de signo contrario en ejercicios presupuestarios posteriores, siempre y cuando se garantice para el conjunto de cuatro años el cumplimiento del promedio del 10% anual señalado en el apartado anterior.

3.– Esta obligación de importe mínimo de la consignación presupuestaria se entiende referida, a los efectos de esta ley, sólo a los municipios obligados a cumplir con los estándares de reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según el artículo 82.

*Artículo 115.–* Destino de los bienes y recursos.

1.– Los bienes no destinados a dotaciones públicas y los recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo se destinarán preferentemente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y al costeamiento de obras de urbanización en áreas y sectores residenciales con presencia, en todo o en parte de los mismos, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública para su desarrollo en régimen de ejecución pública. Además se podrán destinar a:

a) Adquisición de la propiedad de los bienes y derechos sujetos a áreas de reserva municipal de suelo y a áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto.

b) Obras de rehabilitación o construcción de dotaciones públicas y sistemas generales en zonas degradadas.

c) Adquisición y promoción pública de suelo para actividades económicas de fomento o interés público.

d) Rehabilitación del patrimonio histórico y cultural.

e) Udal-ekipamendu kolektiboak eraikitzea edo birgatzea eta hobetzea.

2.– Aurreko paragrafoko c) idatz-zatian aurreikusitako kasuan, baldin eta sustapen publikoa eskualdeizaerako bada, udalerri batzuk beren artean eta, hala badagokio, beste herri-administrazio batzuekin edo haien menpeko erakundeekin elkartuta hitzartu dutena, jarduketa hori dela-eta udal lurzoru-ondarean sartu behareko ondasunak eta eskubideak, behin kapitalizatu ondoren, bestelako udalerri batean helburu bererako lurzoruak eskuratzeko erabili ahal izango dira, hitzartutako udalerriek hala erabakiz gero.

*116. artikulua.–* Ondasunak besterentzea. Lehiaketa.

1.– Debekatuta egongo da zuzkiduratzat kalifikatutako ondasun eta eskubideak kostu bidez besterentzea, eta baita, hala badagokio, egitura-antolamenduak bizitegi-zuzkidura babestutzat kalifikatutako lursailen lurrazal-eskubidea besterentzea ere.

2.– Lurzoru-ondare publikoen gainerako ondasunen erabilpena, baldin eta horien jabetza edo eskubideak eskualdatzea ekartzen badu, kostu bidez eta lehiaketaz egingo da, hurrengo artikuluetan ezarritakoaren aurka ez badoa.

3.– Nolanahi ere, besterentzeko lehiaketaren oinarrietan honako zehaztapen hauek jasoko dira:

a) Lizitazioaren gutxieneko prezioa.

b) Etxebizitzen salmenta edo errentamenduaren gehieneko prezioak.

c) Eraikitzeko lanak eta, hala badagokio, orubetzat jo gabeko lursailak urbanizatzeko lanak egiteko gehienezko epeak.

4.– Udal lurzoru-ondare publikoei dagokienez, askatasunez besterendu ahal izango dira, lehiaketa publiko bidez edo trukatze bidez, hirigintza-plangintzak zuzkidura publikoetarako edo babes ofizialeko araubideren bati loturiko etxebizitzak eraikitzeko propio izendatu ez dituen ondasunak. Horrela jokatuta lortutako diru-sarrerak eta ondasunak, ordea, udal lurzoru-ondarerako erabiliko dira.

*117. artikulua.–* Zuzeneko besterentzea.

Ondasunak zuzen-zuzenean besterendu ahal izango dira, lehiaketarik egin gabe, kasuan kasuko arauek ezarritako eskakizunak beteta, honako kasu hauetan:

a) Besterentzea administrazio publikoen arteko edo administrazio publikoen eta beren ente instrumentalen arteko hitzarmenen ondorioz egiten denean.

b) Eskatzaileak irabazi asmorik gabeko laguntza-entitateak edo entitate sozialak direnean, hau da, fundazioak, mutualitateak, kooperatibak eta babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzen eraikuntza sustatzen duten beste batzuk.

c) Etxabizitza-eraikinak titulartasun publikokoak edo erakunde publikoen menpeko organismoenak eta

e) Construcción, rehabilitación o mejora de equipamientos colectivos municipales.

2.– En el supuesto previsto en la letra c) del apartado anterior, cuando la promoción pública tuviera carácter comarcal concertado entre diversos municipios asociados entre sí y, en su caso, con otras administraciones públicas o sus organismos o entidades dependientes, los bienes y derechos que por dicha actuación hayan de incorporarse al patrimonio municipal del suelo, una vez capitalizados, podrán destinarse a la adquisición de suelos para dicha finalidad en municipio diferente si así se acuerda entre los municipios intervinientes.

*Artículo 116.–* Enajenación de bienes. Concurso.

1.– Se prohíbe la enajenación onerosa de los bienes y derechos calificados como dotacionales, incluido, en su caso, el derecho de propiedad superficiante de los terrenos calificados como dotación residencial protegida por la ordenación estructural.

2.– La disposición del resto de los bienes de los patrimonios públicos de suelo que implique la transmisión de su propiedad o de derechos sobre los mismos, cuando sea posible conforme a esta ley, será a título oneroso y se realizará mediante concurso, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

3.– En todo caso, en las bases del concurso para la enajenación se contendrán las siguientes determinaciones:

a) Precio mínimo de licitación.

b) Precios máximos de venta o arrendamiento de las viviendas.

c) Plazos máximos para la realización de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización cuando los terrenos no tuvieran la consideración de solares.

4.– Los bienes del patrimonio municipal de suelo no calificados específicamente por el planeamiento urbanístico como destinados a dotaciones públicas o a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública podrán enajenarse libremente mediante concurso público o permuta. Los ingresos o bienes obtenidos se destinarán a los fines del patrimonio municipal de suelo.

*Artículo 117.–* Enajenación directa.

Podrán enajenarse bienes directamente, sin necesidad de concurso, con los requisitos que en cada caso requiera la normativa:

a) Cuando la enajenación se derive de convenios entre administraciones públicas o entre éstas y sus entes instrumentales.

b) Cuando los peticionarios sean entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro, tales como fundaciones, mutualidades, cooperativas y otras que promuevan la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

c) En el caso de edificios de viviendas de titularidad pública o de organismos y empresas mercantiles depen-

merkataritza-enpresenak baldin badira, eskatzaileak etxebizitza horien legezko okupatzaileak direnean.

d) Aurreko artikuluan aurreikusitako lehiaketa bete gabe geratzen baldin bada. Besterentzea, gehienez ere, urtebeteko epean egingo da, baldintzen plegu berari jarraituta. Besterentzea esleitzeko prezioa ez da izango, inola ere, lehiatze bidezko lizitazioan izango zukeen prezioa baino txikiagoa.

e) Erakunde publikoek edo beren ente instrumentalek sustatutako babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eraikitzen direnean, baldin eta jarduera hori haien berariazko helburua bada.

f) Erakunde ofizialen egoitza izateko eraikin publikoak egiten direnean, baldin eta zuzkiduratzat kalifikatutako lurzoruen gainean toki jakin bat behar badute.

g) Jabetza publikoko zerbitzu publikorako eraikinak edo irabazi asmorik gabeko erakundeen eraikinak egiten direnean –adibidez, asistentzia-, kultura- edo osasun-zentroak edo kirol-instalazioak–, baldin eta toki jakin bat behar badute eta hirigintzako antolamenduak horrelakotzat kalifikatu baditu.

*118. artikulua.*– Doako edo balioaren azpiko besterentzeak.

Aurreko artikuluetan ezarritakoa hala izanik ere, lurzorua-ondare publikoaren ondasunak doan edo beren balioaren azpian laga ahal izango dira honako egoera hauetako bat gertatzen denean:

a) Lagatakoaren hartzailea administrazio publikoa edo bere ente instrumentalak direnean eta 115. artikuluan zehaztutako xedeetako bat daukatenean.

b) Eskatzailea interes publikoko eta irabazi asmorik gabeko erakunde pribatu bat denean, eta lurzoruen xedea denean babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egitea edo interes sozialeko edo denek erabiltzeko ekipamenduak eraikitzea.

c) Lagatakoaren hartzailea, erabateko trukatzea edo zati batena dela bide, beste bizileku bat emateko akordioak ukitutako etxebizitzaren legezko okupatzailea denean. Beste bizileku bat ematea administrazio jardulearekin propio hartutako erabakiak justifikatu behar du edo birpartzelazioan sartuta egon beharko da.

BIGARREN ATALA
UDALEN LURZORU-ERRESERBAK

*119. artikulua.*– Erreserben helburua.

1.– Babes berezirik gabeko lurzoru urbanizaezinean eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabean udal lurzoru-erreserbak mugatu ahal izango dira, baldin eta dagokion lurzoru-ondare publikorako eskuratzeko badira; mugaketa egin eta zortzi urtekoa izango da eskuratzeko gehienezko epea. Horrela mugatutako erreserbak, batez ere, babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko edo babespeko eraikinak edo sustapeneko edo indientes, cuando los peticionarios sean sus ocupantes legales.

d) Cuando el concurso previsto en el artículo anterior quede desierto, en cuyo caso la enajenación se llevará a cabo dentro del plazo máximo de un año y con arreglo al mismo pliego de condiciones. En ningún caso el precio de la enajenación podrá ser inferior al que hubiera correspondido en la licitación mediante concurso.

e) En el supuesto de construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública promovidas por organismos públicos o sus entes instrumentales, cuando dicha actividad constituya su objeto específico.

f) En el caso de construcción de edificios públicos destinados a organismos oficiales que requieran un determinado emplazamiento sobre suelos calificados como dotacionales.

g) En el caso de construcción de edificios de servicio público de propiedad pública o de entidades sin ánimo de lucro que requieran un determinado emplazamiento, tales como centros asistenciales, culturales o sanitarios o instalaciones deportivas, y así estuvieran calificados por la ordenación urbanística.

***Artículo 118.***– Enajenaciones gratuitas o por debajo de valor.

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, los bienes del patrimonio público de suelo podrán cederse gratuitamente o por debajo de su valor cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el cesionario sea una administración pública o sus entes instrumentales y el destino cualquiera de los contemplados en el artículo 115.

b) Que el peticionario sea una entidad privada de interés público y sin ánimo de lucro y el destino de los terrenos sea la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o equipamientos de interés social y uso común o general.

c) Que el cesionario sea ocupante legal de la vivienda afectada por acuerdo de realojo en forma de permuta total o parcial, justificado por acuerdo expreso con la administración actuante o incluido en la reparcelación.

SECCIÓN SEGUNDA
RESERVAS MUNICIPALES DE SUELO

***Artículo 119.***– Finalidad de las reservas.

1.– Podrán delimitarse, en suelo no urbanizable no sujeto a especial protección y en suelo urbanizable no sectorizado, reservas municipales de suelo para su adquisición con destino al patrimonio público de suelo dentro del plazo máximo de ocho años a contar desde la delimitación. Las reservas así delimitadas se destinarán preferentemente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de edi-

teres publikoko instalazio industrialak edo tertziarioak eraikitzeko erabiliko dira, bai eta publikoak edo interes sozialekoak diren beste erabilera batzuetarako ere.

2.– Babes bereziko lurzoru urbanizaezinean ere mugatu ahal izango dira erreserbak, errazagoa izan dadin lurzorua jabetza publikoko bilakatzea eta, hala badagokio, modu egokian ustiatzea eta erabiltzea.

3.– Aurreko paragrafoan zehaztutako gehienezko epea amaitu ondoren, baldin eta herri-administrazioak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak –titulu honetan aurreikusi dira– baliatuz eskuratu ez dituen lursailak, eraikuntzak eta instalazioak eskuratu nahi baditu, aldi berean beroriekin nahitaezko desjabetze-prozedura hasi ondoren baino ezin izango dira jarri berriz ere udal-erreserbaren menpe.

*120. artikulua.*– Erreserbak mugatzea.

1.– Udal-erreserbak mugatzeko tresnak bi dira: plan orokorra, eta erreserba berriak sortzeko edo plangintza orokorrean aurreikusitakoak handitzeko udal-erabakia. Erabaki horretan, eragindako jabeen zerrenda eta erreserbaren gai den azaleraren planoa jaso beharko dira, eta plano horretan, berriz, landa-unitateak, finkak edo lursailak zehaztu beharko dira, Landa Ondasunen Katastroaren arabera, bai eta eremu horien xedea edo egungo erabilpena ere kasu bakoitzean.

2.– Udal lurzoru-erreserben mugaketa egiteko tokia zergatik aukeratu den azaldu beharko da, bai eta zergatik hobetsi den beste aukera batzuen aurrean ere.

3.– Lehenengo paragrafoan aurreikusitako udal-erabakia, honako kasu hauetan baino ez da hartuko:

a) Indarrean dagoen plan orokorrak udal-erreserbarik aurreikusi ez duenean.

b) Indarrean dagoen plan orokorrak ezarritako udal lurzoru-erreserbak amaitu direnean, hain zuzen, lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideak –titulu honetan daude erregulatuta– edo nahitaezko desjabetze prozedura baliatu direlako erreserben azalera osoan.

c) Plan orokorra lehenengo aldiz indarrean sartu edo azken berrikuspena indarrean sartu eta bi urte geroago.

4.– Lurzoru-erreserba berriak mugatzeko edo daudenak handitzeko erabakia hatzeko, prozedura hau jarraitu beharko du udalak:

a) Udalak hasierako onespena eman beharko du, eta, aldi berean, jendaurrean jarriko du hilabeteko epean. Hartarako, iragarkia argitaratuko du lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurraldean zabalkunderik handieneko egunkarian edo egunkarietan. Jakinarazpena bidaliko zaie eragindako lursail-jabeei, eta jabe horiek beren iritzia eman ahal izango dute.

b) Udalak osoko bilkuraren erabakiz behin betiko onartu beharko du, kontuan hartuta jendaurrean egon

ficaciones e instalaciones industriales o terciarias, de fomento o interés público así como a otros usos públicos o de interés social.

2.– También podrán delimitarse reservas en suelo no urbanizable de especial protección con el objeto de facilitar la obtención de la propiedad pública y, en su caso, la explotación o utilización adecuada del mismo.

3.– Vencido el plazo máximo establecido en el párrafo anterior, los terrenos y construcciones, edificaciones e instalaciones que no hubieran sido adquiridos por la Administración pública en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en este título sólo podrán ser sujetos nuevamente a reserva municipal con incoación simultánea, respecto a los mismos, de procedimiento de expropiación forzosa.

*Artículo 120.–* Delimitación de reservas.

1.– Las reservas municipales se delimitan por el plan general, o por acuerdo municipal de establecimiento de nuevas reservas o ampliación de las previstas en el planeamiento general, que deberá contener la relación de propietarios afectados y el plano de la superficie objeto de reserva, con identificación de las unidades rústicas, fincas o terrenos según el catastro de bienes de naturaleza rústica y con especificación en cada caso de su destino o uso actual.

2.– La delimitación de las reservas municipales de suelo deberá estar motivada en razones justificativas del emplazamiento elegido y de su preferencia sobre otras alternativas posibles.

3.– El acuerdo municipal previsto en el apartado 1 sólo podrá producirse cuando concurra una de las siguientes circunstancias:

a) La no previsión por el plan general en vigor de reserva municipal de suelo alguna.

b) El agotamiento de las reservas municipales de suelo establecidas por el plan general en vigor por haber sido objeto toda su superficie del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en este título o de procedimiento de expropiación forzosa.

c) El transcurso de dos años desde la entrada en vigor de la primera formulación o de la última revisión del plan general.

4.– La delimitación de nuevas reservas municipales de suelo o de ampliación de las existentes por acuerdo municipal requiere la instrucción del siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el ayuntamiento, con sometimiento, simultáneo y por el plazo de un mes, a trámite de información pública mediante anuncio publicado en el boletín oficial y en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente, y de audiencia a los propietarios de suelo afectados mediante notificación personal.

b) Aprobación definitiva por acuerdo del pleno del ayuntamiento, a la vista de las alegaciones y reclama-

den aldian egindako alegazioak eta erreklamazioak, bai eta lursail-jabeek emandako iritzia ere.

*121. artikulua.–* Mugatzearen ondorioak.

Udal lurzoru-erreserbak mugatzeak honako hauek dakartza berarekin, legearen indarrez:

a) Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko udal-eskubideei atxikita egongo dira erreserben barruan dauden lursail, etxe, eraikin eta instalazioetan –eskubideok titulu honetan daude erregulatuta–. Debekatuta egongo da, beraz, jabaria eskualdatzeko edozein egintza erregistroan sartzea, udalari jakinarazi zaiola egiaztatzen duen agiria aurkeztu gabe, 126. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

b) Onura publikoko deklarazioa emango da, erreserbaren nahitaezko desjabetzea egin ahal izateko.

*122. artikulua.–* Administrazioen arteko hitzarmenen bidezko jarduketak.

Aurreko artikuluetan araututako lurzoru-erreserbetako lursailak desjabetzeko jarduketak, hain zuzen, erreserba mugatu zuen udalak berak gauzatu ahal izango ditu, edo, bestela, erreferentziako erabilpenak ezartzeko eskumena duen beste edozein herri-administraziok. Azkenengo kasuan, hizarmen bat izenpetu beharko dute, horretarako, bi administrazioek.

## II. KAPITULUA
## LURZORUAREN MERKATUAN UDALEZ GAINEKO ERAKUNDEEK ESKU HARTZEA

*123. artikulua.–* Lurzoru-erreserbak.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta lurralde historikoetako foru-organoek ere lurzoru-erreserbak ezarri ahal izango dituzte lurzoru urbanizaezinean eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabean, beren lurzoru-ondare publikoak eratzeko edo handitzeko.

2.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eta lurralde historikoetako foru-organoen erreserbek, betiere, titulu honetako I. kapituluko bigarren atalean udal lurzoru-erreserbetarako aurreikusitako ondorio berberak izango dituzte, baina salbuespen hauekin:

a) Mugaketaren behin-behineko erabakia, hain zuzen, Eusko Jaurlaritzan edo foru-aldundian lurralde-antolamenduari buruz edo erreferentziako erabilpenak ezartzeari buruz eskumenak dituen sailak hartuko du, eragindako udalek hilabeteko epearen barruan bere iritzia eman ondoren. Behin betiko erabakia, ordea, Gobernu Kontseiluak edo Diputatuen Kontseiluak hartuko du, administrazioa zein den kontuan hartuta.

b) Erreserba bat mugatuta duen administrazioak ezin izango du ezarri beste bat helburu berberarekin eta udalerri berberean, baldin eta aurrekoan zehaztutako erreserbaren ondorioak ez badira iraungi.

ciones formuladas en el periodo de información pública y el simultáneo trámite de audiencia.

*Artículo 121.–* Efectos de la delimitación.

La delimitación de una reserva municipal de suelo lleva implícita por ministerio de la ley:

a) La sujeción de los terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones en ella comprendidos a los derechos municipales de tanteo y retracto y regulados en este título, quedando prohibida la inscripción registral de cualquier acto de transmisión sin acreditar la comunicación al ayuntamiento prevista en el artículo 126.

b) La declaración de la utilidad pública a efectos de su expropiación forzosa.

*Artículo 122.–* Actuaciones en concertación interadministrativa.

Las actuaciones expropiatorias de los terrenos sometidos a la reserva de suelo regulada en los artículos anteriores podrán llevarse a cabo por el ayuntamiento que delimitó la reserva o por cualquier otra administración pública competente para la implantación de los usos de referencia, mediando, en este último supuesto, necesariamente convenio suscrito al efecto entre ambas administraciones.

## CAPÍTULO II
## INTERVENCIÓN SUPRAMUNICIPAL EN EL MERCADO DE SUELO

*Artículo 123.–* Reservas de suelo.

1.– La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y los órganos forales de sus territorios históricos también podrán establecer reservas de suelo en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no sectorizado para la constitución o ampliación de sus patrimonios públicos de suelo.

2.– Las reservas de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus territorios históricos se establecerán en las mismas condiciones y con los mismos efectos previstos para las reservas municipales de suelo en la sección segunda del capítulo I de este título, aunque con las siguientes salvedades:

a) El acuerdo de delimitación será adoptado inicialmente, previa audiencia por el plazo de un mes a los ayuntamientos afectados, por el departamento del Gobierno Vasco o de la diputación foral competente en materia de ordenación del territorio o para la implantación de los usos de referencia, y definitivamente por el Consejo de Gobierno o Consejo de Diputados, según la administración de que se trate.

b) La administración que tuviera delimitada una reserva no podrá establecer una nueva con idéntica finalidad y en el mismo municipio si antes no hubiera ocupa-

serba guztia dagokion desjabetze-prozeduraz okupatu ez badu. Eskuratzeko epeak ezin izango du lau urtetik gora jo, mugatzeko erabakia hartu denetik.

*124. artikulua.–* Besterentzea eta lagapena.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eta lurralde historikoetako foru-organoen lurzoru-ondare publikoen ondasun higikorrei dagokienez, titulu honen I. eta II. kapituluetan ezarritakoari jarraituz egingo dira ondasun horien besterentzea, lurrazal-eskubideen eratzea, errentamendua eta bestelako lagapen-formulak.

2.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eta lurralde historikoetako foru-organoen lurzoru-ondare publikoen lursail horiek eta gainerako ondasun higiezinak besterendu, laga edo kudeatzearen ondorioz lortutako diru-sarrerak, nahitaez, lurzoru ondare publiko horiek mantendu eta handitzeko erabili beharko dira.

III. KAPITULUA
LEHENTASUNEZ EROSTEKO ETA ATZERA ESKURATZEKO ESKUBIDEAK

*125. artikulua.–* Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen menpeko ondasunak eta eskubideon administrazio titularrak.

1.– Alorreko legerian ezarritakoa aintzat hartu behar bada ere, lehentasunez erosteko eskubidea eta, hala dagokionean, atzera eskuratzeko eskubidea izango dute Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, lurralde historikoetako foru-organoek eta udalek, hain zuzen ere, ondoren zehazten diren ondasun higiezinak kostu bidez eskualdatzearen gainean –lursailak, eraikuntzak edo etxebizitzak izan daitezke higiezinok–:

a) Hirigintzako edo lurraldeko antolamenduak antolamenduz kanpo deklaratutako edozein eremuren barruan daudenak, plangintzak berariaz horrela aurreikusten baldin badu. Kasu honetan, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak udalari dagozkio.

b) Aurreko artikuluetan ezarritakoaren arabera mugatutako lurzoru-erreserben barruan daudenak. Kasu honetan, mugaketa erabaki duen administrazioari dagozkio lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak.

c) Hirigintzako edo lurraldeko antolamenduak birgaitze-jarduketak egiteko izendatutako eremuen barruan daudenak, dagozkien planek berariaz horrela aurreikusten baldin badute. Kasu horretan, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak udalari edo, bestela, plangintza onartzea sustatu duen administrazioari dagozkio.

d) Egikaritze-unitateak mugatzeko prozeduraren bidez udalak mugatutako eremuen barruan daudenak, betiere hirigintza-antolamenduaren helburuak betetzea bermatzeko, lurzoruaren udal-ondarea handitzeko edo do, en el curso del correspondiente procedimiento expropiatorio, la totalidad de la reserva previamente declarada. El plazo de adquisición no podrá exceder de cuatro años desde la adopción del acuerdo de delimitación.

*Artículo 124.–* Enajenación y cesión.

1.– La enajenación, constitución de derechos de superficie, arrendamiento u otras fórmulas de cesión de los bienes inmuebles integrantes de los patrimonios públicos de suelo de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus territorios históricos se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en los capítulos I y II de este título.

2.– Los ingresos obtenidos de las enajenaciones, cesiones o gestión de los citados terrenos y demás bienes inmuebles de los patrimonios públicos de suelo de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus territorios históricos habrán de destinarse necesariamente a su mantenimiento o ampliación.

CAPÍTULO III
LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

*Artículo 125.–* Bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto y administraciones titulares.

1.– Sin perjuicio de lo dispuesto en la correspondiente legislación sectorial, estarán sujetas al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por los órganos forales de los territorios históricos o por el ayuntamiento, las transmisiones onerosas de los siguientes bienes inmuebles, sean terrenos, edificaciones o viviendas:

a) Los comprendidos en cualquier ámbito declarado fuera de ordenación por la ordenación urbanística o territorial, si así lo previera expresamente el planeamiento. En este caso los derechos de tanteo y retracto corresponderán al ayuntamiento.

b) Los comprendidos en las reservas de suelo delimitadas conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores. En este caso los derechos de tanteo y retracto corresponderán a la administración que hubiera acordado la delimitación.

c) Los comprendidos en ámbitos sujetos por la ordenación urbanística o territorial a actuaciones de rehabilitación, si así lo dispusieran expresamente los planes respectivos. En este caso, los derechos de tanteo y retracto corresponderán al ayuntamiento o, en su caso, a la administración que hubiera promovido la aprobación del planeamiento.

d) Los comprendidos en ámbitos delimitados por el ayuntamiento conforme al procedimiento de delimitación de unidades de ejecución a los efectos de garantizar el cumplimiento de los objetivos de la ordenación

higiezinen merkatuan esku hartzeko. Kasu honetan, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak udalari dagozkio.

e) Babes ofizialeko edozein araubideren menpe sustatutako etxebizitzak edo, hala badagokio, etxebizitza horien garajeak eta eranskinak, kalifikazio-aldiak dirauen bitartean. Kasu horretan, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak udalari edo Eusko Jaurlaritzan etxebizitzaz arduratzen den sailari dagozkio.

2.– Ondasun-eskualdaketak gehienez zortzi urtez egongo dira lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak erabiltzeari lotuta.

3.– Merkataritza-sozietateen akzioen edo baltzu-partaidetzen % 50 baino gehiago kostu bidez eskualdatzea, baldin eta sozietate horien aktiboaren % 80 lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen menpe dauden lursail edo eraikinek osatzen badute, kostu bidezko eskualdaketatzat joko da kapitulu honetan ezarritakoaren ondorioetarako.

*126. artikulua.–* Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei lotutako ondasunen eskualdaketak administrazioari jakinaraztea.

1.– Aurreko artikuluan aipatutako eremuen barruan dauden ondasun higiezinen jabeek, betiere, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen administrazio titularrari jakinarazi beharko diote ondasun horiek kostu bidez besterentzeko erabakia, administrazioa lehentasunez erosteko eskubideaz baliatu ahal izateko. Aurreikusitako prezioa, ordainketa-modua eta eskualdaketaren gainerako funtsezko baldintzak adierazi beharko dira, bai eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea ere. Eskubide horretaz baliatzeko epea bi hilabetekoa izango da, ondasunaren titularra den administrazioaren erregistroan jakinarazpena sartzen den egunaren biharamunetik kontatzen hasita.

2.– Aurreko paragrafoak aipatzen duen epea iragan eta lehentasun eskubideaz baliatzeko berariazko ebazpenik jakinarazi ez baldin bazaie, ondasuna nahierara besterendu ahal izango dute jabeek.

3.– Artikulu honetan exijitutako jakinarazpena egin ez bada, edo jakinarazpenean legez nahitaezkoa den edukiren bat azaldu ez bada, edo eskualdaketagatik benetan ordaindutako prezioa administrazioari jakinarazitakoa baino txikiagoa bada, edo eskualdaketaren baldintzak administrazioari jakinarazitakoak baino kostu txikiagokoak badira, orduan, administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea erabili ahal izango du, besterentzeari buruzko informazio osoa hartu duen egunean kontatzen hasi eta bi hilabeteko epearen barruan.

*127. artikulua.–* Erregistro-ondorioak.

Udalek, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideei lotutako ondasunak dituzten eremuak behin betiko mugatu ondoren, jabetza-erregistroari jakinaraziko diote modu ofizialean mugaketa, eragindako

urbanística, incrementar el patrimonio municipal del suelo o intervenir en el mercado inmobiliario. En este caso, los derechos de tanteo y retracto corresponderán al ayuntamiento.

e) Las viviendas promovidas en cualquier régimen de protección pública y, en su caso, sus garajes y locales anejos, durante todo el periodo de duración de la calificación. En este caso, los derechos de tanteo y retracto corresponderán al ayuntamiento o al departamento del Gobierno competente en materia de vivienda.

2.– El plazo máximo de sujeción de las transmisiones de los bienes al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de ocho años.

3.– La transmisión onerosa de más del 50% de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo activo esté constituido en más del 80% por terrenos o edificaciones sujetas a los derechos de tanteo y retracto tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en este capítulo.

*Artículo 126.–* Notificación a la administración de la transmisión de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

1.– Los propietarios de bienes inmuebles comprendidos en los ámbitos referidos en el artículo anterior deberán comunicar a la administración titular de los derechos de tanteo y retracto la decisión de proceder a su enajenación onerosa, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro de la administración titular del mismo.

2.– Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada.

3.– Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultase inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

*Artículo 127.–* Efectos registrales.

Los ayuntamientos, una vez delimitadas con carácter definitivo los ámbitos comprensivos de los bienes sujetos a derecho de tanteo y retracto, comunicarán oficialmente tal circunstancia al registro de la propiedad

ondasunetan jasota gera dadin erregistroak eta tresna publikoak antolatzeko araudian ezarritako moduan.

IV. KAPITULUA
LURRAZAL ESKUBIDEAK

*128. artikulua.–* Lurrazal-eskubidea eratzea eta ematea.

Lurrazal-eskubidea emateak eta eskubidearen kostu bidezko izaerak honakoak izango dituzte araubide:

a) Partzelaren titular den administrazio publikoak edo haren menpeko entitateak, lurrazal-eskubidea eratzeko egintzan, eskubide hori eskualdatzeko eta eraikiko den higiezinaren elementuak lagatzeko edo alokatzeko baldintzak finkatu ahal izango ditu, bai eta eraikitako etxebizitzen eta lokalen lurrazal-jabegoaren hurrenez hurrengo eskualdatzeak mugatzeko baldintzak ere. Horretarako, hala badagokio, ondasunok lehentasunez eskuratzeko eskubidea ezarriko da administrazio edo entitate horren alde, eta orobat eskuratze horren baldintza ekonomikoak edo bestelakoak ere. Nolanahi ere, lehentasunez aplikatu beharrekoa izango da dagokion babes-araudian ezarritakoa.

b) Lurrazal-eskubidea eskritura publiko bidez eratu beharko da, eta, eraginkorra izateko, jabetza-erregistroan inskribatu beharko da.

c) Kostu bidez eratzen denean, lurrazal-eskubidedunaren ordaina era honetakoa izan daiteke: jarritako diru-kopuru bat, edo aldizkako kanon bat, edo etxebizitza edo lokalen esleipena, edo etxebizitzak edo lokalak alokatzeko eskubideen esleipena, edo modalitate horietako batzuk batera. Nolanahi ere, eraikitako guztia itzultzeko aukera ere izango da, lurrazal-eskubidea eratzean itundutako epea amaitzen denean.

*129. artikulua.–* Lurrazal-eskubidea iraungitzea.

1.– Ezarritako epea betetzeagatik –75 urtekoa izango da gehienez– edo oinarrizko legeriak gehieneko modura ezarritakoa betetzeagatik iraungiko da lurrazal-eskubidea, nahiz eta eskubidea berriz ere eratu ahal izango den. Epea bukatutakoan, eraikitakoaren jabetza bereganatuko du lurzoruaren jabeak, eta ez du horregatik kalte-ordainik ordaindu behar izango, eskubide hura eratzeko titulua edozein dela ere. Lurrazal-eskubidea iraungitzean, lurrazal-eskubidedunak ezarritako eskubide erreal eta pertsonal guztiak iraungiko dira.

2.– Aurreikusitako epean eraikitzen ez bada ere, iraungi egingo da lurrazal-eskubidea.

3.– Aurreko paragrafoetan aipatutakoez bestelako arrazoiengatik lurzoruaren jabetza eta lurrazal-eskubideak pertsona berarenak baldin badira, eskubide bakoitzari dagozkion kargak banan aplikatuko dira aurrerantzean ere.

correspondiente, a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados del modo que establezca la normativa de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

CAPÍTULO IV
DERECHOS DE SUPERFICIE

*Artículo 128.–* Constitución y concesión del derecho de superficie.

La concesión del derecho de superficie, así como su carácter oneroso, se regirá por las siguientes reglas:

a) La administración pública o entidad dependiente de la misma titular de la parcela podrá, en el acto de constitución del derecho de superficie, fijar las condiciones de transmisión de dicho derecho y de cesión o arrendamiento de los elementos del inmueble que se construya, así como las que limiten las sucesivas transmisiones de la propiedad superficiaria de las viviendas y locales construidos, estableciendo, en su caso, respecto a los mismos un derecho de adquisición preferente a favor de la administración o entidad y las condiciones económicas o de otro tipo de dicha adquisición. Todo ello se entenderá sin perjuicio de la aplicación preferente de lo establecido en la respectiva normativa protectora.

b) La constitución del derecho deberá ser formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

c) Cuando se constituya a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación o arrendamiento de viviendas o locales, 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.

*Artículo 129.–* Extinción del derecho de superficie.

1.– El derecho de superficie se extinguirá por haber transcurrido el plazo, que no podrá exceder de 75 años, o el plazo que establezca como máximo la legislación básica, sin perjuicio de su carácter reconstituible. Una vez extinguido, el propietario del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título por el que se hubiera constituido el derecho. La extinción del derecho de superficie provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

2.– El derecho de superficie se extinguirá también si no se edifica en el plazo previsto.

3.– Si por cualquier otra causa distinta de las previstas en los apartados precedentes se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y de superficie, las cargas que recaigan sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

*130. artikulua.–* Bizitegi-zuzkidura babestuaren gaineko lurrazal-eskubidearen araubidea.

1.– Egiturazko antolamenduak hala ezartzen duenean, babes ofizialeko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruen lurrazal-eskubidea hartuko da bizitegi-zuzkidura babestutzat.

2.– Kasu horretan, lurrazal-eskubidea udalari laga beharko zaio nahitaez, eta eraikuntzak lurrazal-eskubidearen araubidekoak izan beharko dute, eta dagokion araudian zehaztutako prezioei lotuta egon.

V. TITULUA

HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA EGIKARITZEA

I. KAPITULUA
XEDAPEN OROKORRAK

LEHENENGO ATALA
ADMINISTRAZIO-EGIKARITZEA ETA -JARDUERA

*131. artikulua.–* Egikaritzeko administrazio-jardueraren edukia eta garapena.

1.– Hirigintzako antolamendua egikaritzeak honako zeregin hauek hartzen ditu:

a) Urbanizatzeko jarduketa-programetan jasotako garapen-baldintzak gauzatzea eta programok benetan betetzen direla bermatzea.

b) Antolamenduaren ondoriozko onurak eta kargak ekitatez banatzea.

c) Egikaritzearen denbora antolatzea eta jarduketen hurrenkera finkatzea, baldin eta zehaztapen horiek plangintzan ez badaude edo aldatu behar badira.

d) Eratutako orubeak urbanizatzea eta eraikitzea.

e) Urbanizazio-obrak eta, hala badagokio, eraikuntza kontserbatzea.

f) Doan lagatzea bideak, zuzkidurazko lurrak eta nahitaez eta doan eman beharreko beste batzuk, bai eta administrazio jarduleari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna kokatzea ere.

2.– Herri-administrazioek, zeinek bere eskumenen eremuan, hirigintza-antolamendurako planak egikarituko dituzte, lege honetan ezarritakoaren arabera.

*132. artikulua.–* Egikaritze-jarduera pribatua zuzentzea, ikuskatzea eta kontrolatzea.

Administrazio publikoek, zeinek bere eskumenen eremuan, plangintzaren egikaritzean eragile pribatuek duten parte-hartzea eta lankidetza zuzendu, ikuskatu

*Artículo 130.–* Régimen del derecho de superficie sobre la dotación residencial protegida.

1.– La dotación residencial protegida se corresponde con el derecho superficiante de los suelos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en el caso de que la ordenación estructural así lo determine.

2.– En este supuesto, el derecho superficiante será de cesión obligatoria y gratuita a favor del ayuntamiento, y la edificación se materializará obligatoriamente en el régimen propio del derecho de superficie, estando sujeta a los precios determinados por la correspondiente normativa reguladora.

TÍTULO V

EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA
EJECUCIÓN Y ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA

*Artículo 131.–* Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.

1.– La ejecución de la ordenación urbanística comprende:

a) La realización de las condiciones de desarrollo recogidas en los pertinentes programas de actuación urbanizadora, así como la garantía del cumplimiento efectivo de los mismos.

b) La equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

c) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento o proceda modificarlas.

d) La urbanización y la edificación de los solares resultantes.

e) La conservación de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

f) La cesión gratuita de viales, terrenos dotacionales y otros de cesión obligatoria y gratuita, así como localizar la edificabilidad urbanística correspondiente a la administración actuante.

2.– Las administraciones públicas ejecutarán, en sus respectivas esferas de competencias, los correspondientes planes de ordenación urbanística, con arreglo a esta ley.

*Artículo 132.–* Dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.

Las administraciones públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigirán, inspeccionarán y controlarán la participación y colaboración privada en la

eta kontrolatuko dute, hain zuzen ere plangintzaren egikaritzean honako hauek beteko direla exijitzeko eta bermatzeko: jarduketarako plan eta programak, plan eta programa horiek egikaritzeko onartutako tresna eta erabaki enparauak, eta obren kasuan kasuko proiektu teknikoak.

*133. artikulua.–* Egikaritzeko epeak.

1.– Plan orokorrek beren garapenerako sekuentzia logikoa zehaztuko dute. Horretarako, baldintza objektibo batzuk finkatuko dituzte, horien bitartez plana garatzeko lehentasunen oinarrizko hurrenkera definitu ahal izateko. Plan horiek, edo planok garatuko dituztenek, gehienezko epeak finka ditzakete orubeak eraikitzeko eta lehendik dauden eraikinak birgaitzeko.

2.– Eraikuntzak egin edo birgaitzeko gehienezko epeak ez betetzeak, hurrenez hurren, eraikuntza-programak aurkeztu edo izapidetzeko aukera, edo egikaritze-aginduak emateko aukera ekarriko du.

BIGARREN ATALA
EGIKARITZEKO ADMINISTRAZIO-JARDUKETA KUDEATZEKO ERAK

*134. artikulua.–* Kudeaketa propioa eta lankidetzakoa.

1.– Herri-administrazioen araubide juridikoari eta kontratuei buruzko legeriak eta toki-araubideari buruzko legeriak onartutako era guztiak erabil ditzakete herri-administrazioek, bere eskumeneko egikaritze-jarduketaren kudeaketa propiorako edo kudeaketa zuzenerako.

2.– Herri-administrazioek, egikaritze-jarduketa lankidetzan garatzeko, eta aurreko paragrafoan aipatutako legeria, kontuan izanik hirigintza-partzuergoak eratu ditzakete, aldeen adostasunez; kapital pribatuaren partaidetzarik baldin bada, herri-administrazioen partaidetzak gehiengoa izango du beti partzuergootan. Era berean, eskumen propioak eskuordetu ditzakete eta beste administrazio batzuen esku utzi dezakete hirigintza-kudeaketa edo hirigintza-obren exekuzioa, eta orobat administrazioen menpeko beste organismo eta erakunde publiko batzuen esku ere.

3.– Herri-administrazioek, haien menpeko edo haiei atxikitako erakundeek eta haiek sortutako partzuergoek lankidetza-hitzarmenak egin ahal izango dituzte, herri-administrazioen araubide juridikoari eta toki-araubideari buruzko legerian onetsitako eran.

HIRUGARREN ATALA
HIRIGINTZA EGIKARITZEKO AURREKONTUAK

*135. artikulua.–* Egikaritzeko oinarriak.

Egikaritzeak, jarduketa-eremuak barne hartutako lursail guztiei dagokienez, aldez aurretik zenbait ekintza onartzea eskatzen du, legitimatutako subjektua bata zein bestea izanda ere. Hauek dira ekintzok:

ejecución del planeamiento, para exigir y asegurar que se produce de conformidad con los planes y los programas de actuación y los demás instrumentos y acuerdos aprobados para su ejecución, así como, en su caso, con los correspondientes proyectos técnicos de obras.

*Artículo 133.–* Organización temporal de la ejecución.

1.– Los planes generales determinarán la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para su ejecución. Asimismo dichos planes, o los que los desarrollen, podrán fijar plazos máximos para la edificación de los solares y para la rehabilitación de la edificación existente.

2.– El incumplimiento de los plazos máximos para edificar o rehabilitar las edificaciones determinará la posibilidad de formular y tramitar programas de edificación o dictar órdenes de ejecución, respectivamente.

SECCIÓN SEGUNDA
FORMAS DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN

*Artículo 134.–* Gestión propia y cooperativa.

1.– Las administraciones públicas podrán utilizar, para la gestión propia o directa de la actividad de ejecución de su propia competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las administraciones públicas y de régimen local.

2.– Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución, y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior, las administraciones públicas podrán, además, constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos, en los que, en supuesto de que haya participación de capital privado, la participación de la administración pública será siempre mayoritaria. Asimismo, podrán delegar competencias propias, o encomendar la gestión urbanística o la ejecución de las obras de urbanización en otras administraciones, así como en organismos y entidades públicas de ellas dependientes.

3.– Las administraciones públicas y sus organismos dependientes o adscritos y los consorcios creados por aquéllas podrán suscribir convenios, con fines de colaboración, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y de régimen local.

SECCIÓN TERCERA
PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

*Artículo 135.–* Presupuestos de la ejecución.

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación, de:

a) Egokia den hirigintza-plangintza egitea, kasuan kasuko lurzoru-motan antolamendu xehatua ezartzeko.

b) Urbanizatzeko jarduketa-programa behin betiko onartzea. Salbuetsita geratuko dira jarduketa isolatuak eta zuzkidurea-jarduketak, sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoen egikaritzea, eta administrazio publikoek sustatutako nahitaezko birpartzelazio-prozedura berezia –lege honetako 49. artikuluan aurreikusita dago–.

c) Hirigintza-proiektua, hirigintzaren osagarri diren obren proiektua edo zuzkidura publikoen obren proiektua egitea, kasuak kasu eta 194. eta 195. artikuluetan xedatutakoaren arabera.

d) Birpartzelatze-proiektua egitea, kasu guztietan. Salbuetsita geratuko dira proiektu-beharrizanik ez duten jarduketa isolatuak eta zuzkidura-jarduketak, jabe bakarreko jarduketa integratuak –desjabetze-sistema barne– eta sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak.

e) Jarduketa isolatuei dagokienez, eraikitze-programa egitea, eraikuntza egiteko ezarritako gehienezko epea amaitu ondoren.

LAUGARREN ATALA
JARDUKETA-ARLOAK ETA -MOTAK

*136. artikulua.–* Jarduketa isolatuak.

Lege honetan aurreikusitako ondorioetarako, kasu batzuetan egindako eraikitze-jarduketak joko dira jarduketa isolatutzat, hain zuzen ere kasu hauetakoak:

a) Lehendik dauden orubeak, baldin eta horiek urbanizatzea hirigintzako antolamenduak egokitzat eta nahikotzat jo badu eraikitzeko. Alabaina, hiru-lurzoru finkatuaren kategoriaren barruan orubeok duten kontsiderazioa kontuan izan behar bada ere, proindibisoaraubidea duten orubeak birpartzelatu egin ahal izango dira. Horretarako, gutxienez jabetza-kuotaren % 50 ordezkatzen duen edozein jabekidek egin beharko du eskaera, eta bipartzelatzeak ez du gaindituko orobearen eremua.

b) Partzela eraikigarriak, baldin eta horiek orube bihurtzeak, eraiki aurretik edo aldi berean, 195. artikuluan ezarritakoaren araberako urbanizatze-obra osagarriak egitea baino ez badu eskatzen.

*137. artikulua.–* Zuzkidura-jarduketak.

Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira zuzkidura-jarduketatzat: hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatugabean zuzkidura-karga gauzatzera zuzendutako jarduketak.

*138. artikulua.–* Jarduketa integratuak.

1.– Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira jarduketa integratutzat: urbanizazio bidez finkatu gabeko hiru-lurzoruaren barruan eta lurzoru ur-

a) El planeamiento urbanístico idóneo para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.

b) El programa de actuación urbanizadora, aprobado con carácter definitivo, con excepción de las actuaciones aisladas o de dotación y las de ejecución de las dotaciones públicas integrantes de la red de sistemas generales y locales, y del procedimiento especial de reparcelación forzosa promovida por las administraciones públicas previsto en el artículo 49 de esta ley.

c) El proyecto de urbanización, el proyecto de obras complementarias a la urbanización o el proyecto de obras de dotaciones públicas, según los casos y conforme a lo dispuesto en los artículos 194 y 195.

d) El proyecto de reparcelación en todos los supuestos, salvo en el caso de las actuaciones aisladas y las actuaciones de dotación que no precisen de ella, las actuaciones integradas de propietario único, incluido el sistema de expropiación, y las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales.

e) El programa de edificación en el caso de actuaciones aisladas una vez transcurrido el plazo máximo establecido para realizar la edificación.

SECCIÓN CUARTA
ESFERAS Y TIPOS DE ACTUACIÓN

*Artículo 136.–* Actuaciones aisladas.

A los efectos previstos en la presente ley, se consideran como actuaciones aisladas las edificatorias realizadas en los siguientes supuestos:

a) Solares ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación. No obstante, sin perjuicio de su consideración dentro de la categoría de suelo urbano consolidado, los solares en régimen de proindivisión podrán ser objeto de un proceso reparcelatorio, cuyo ámbito no exceda del propio del solar, a instancia de cualquier copropietario que represente, al menos, el 50% de la cuota de propiedad.

b) Parcelas susceptibles de edificación que sólo requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195.

*Artículo 137.–* Actuaciones de dotación.

A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

*Artículo 138.–* Actuaciones integradas.

1.– A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones integradas las que se realizan, en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable

banizagarriaren barruan, egikaritze isolatuek baino urbanizazio-maila handiagoa behar duten lursailetan egiten direnak, urbanizatzeko jarduketa-programa bakar baten arabera orube bat edo batzuk sortzeko. Jarduketa horiek egikaritze-unitate oso baten edo batzuen bidez gauzatu beharko dira egikaritze publikoz edo pribatuz, baita egikaritze-jarduketak antolamendu-eremu ezberdinei dagozkien kasuan ere.

2.– Sistema orokorren sareetako zuzkidura publikoetarako beharrezkoak diren lurzorua eta eskubideak jarduketa integratuetan sartu ahal izango dira edo jarduketa horiei atxiki, doan lortzeko eta, hala badagokio, zuzkidura horien egikaritzea finantzatzeko.

3.– Urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jarduketaren funtzionaltasunerako aurreikusi gabeko tokiko sistemen sareko beste zuzkidura batzuk ere sartu edo atxiki ahal izango dira egikaritze-unitatean, aurretiaz arrazoiak emanda, betiere zuzkidurok egikaritzeko beharrezkoa den lurzorua eta eskubideak doan lortze aldera.

*139. artikulua.*– Sistema orokoren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak.

Lege honen ondorioetarako, sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketatzat honako hauek hartuko dira: zuzenean egikaritu daitezkeen eta ukitutako lurzorua eta eskubideak desjabetze bidez lortu beharra daukaten jarduketak, lurzoru, ondasun eta eskubideok ez egotearren aurreko artikuluaren arabera jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita.

*140. artikulua.*– Egikaritzearen jarduketa-arloak.

1.– Eraikitzeko jarduketa isolatuak partzela edo orubeen jabe diren subjektu pribatu edo publikoen jarduketaren arlokoak dira, eta jarduketon ardura, bestalde, subjektu horiek, horien baimena dutenek, edo horiek nahiko ahalmen edo eskubide ematen dizkietenek edukiko dute. Eraikitzeko jarduketa garatu ahal izateko, eskumena duen herri-administrazioak esku hartu beharko du, lege honetan xedatutako eran.

2.– Jarduketa integratuak jarduketa publikoari dagozkio; beraz, administrazio publikoek dute, beren eskumenen arabera, jarduketa integratuen ardura. Jarduketok egikaritze publikoa edo pribatua izan dezakete.

3.– Sistema orokorren eta tokiko sistemen sarea hirigintzako antolamenduan dago zehaztuta, eta jarduketa publikoari dagokio, hain zuzen, sare horretako zuzkidura publikoak obra publiko arrunten bidez egikaritzea. Egikaritze horretan, inola ere, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren urbanizatze- eta eraikitze-obrak sartuko dira.

*141. artikulua.*– Jarduketa integratuak araubide publiko edo pribatuz egikaritzea.

1.– Jarduketa integratuen egikaritze-araubidea, betiere, urbanizatzeko jarduketa-programa onartzen de-

sectorizado, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución completas en régimen público o privado, incluso cuando dichas unidades de ejecución correspondieran a ámbitos de ordenación diferentes.

2.– La obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para las dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y, en su caso, la financiación de su ejecución se podrán realizar mediante su inclusión o adscripción a actuaciones integradas.

3.– En el suelo urbano no consolidado por la urbanización también podrán incluirse en o adscribirse a la unidad de ejecución, previa justificación, otras dotaciones públicas de la red de sistemas locales diferentes de las contempladas para la funcionalidad de la propia actuación, para la obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para su ejecución.

*Artículo 139.*– Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

A los efectos de la presente ley, se consideran actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales aquellas que pueden ejecutarse directamente y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por expropiación, por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas con arreglo al artículo anterior.

*Artículo 140.*– Esferas de actuación en la ejecución.

1.– Las actuaciones aisladas edificatorias pertenecen a la esfera de actuación propia de los sujetos, privados o públicos, propietarios de las parcelas o los solares, y su realización corresponde a éstos o a quienes ellos autoricen o transfieran facultades o derechos suficientes al efecto. La actividad de edificación queda sujeta en su desarrollo a la intervención de la administración pública competente en los términos de esta ley.

2.– Las actuaciones integradas pertenecen a la esfera de actuación pública, son responsabilidad de las administraciones públicas según sus respectivas competencias, y pueden desarrollarse en régimen de ejecución pública o privada.

3.– La ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales definida en la ordenación urbanística en régimen de obras públicas ordinarias pertenece a la esfera de actuación pública, y comprende las obras de urbanización y edificación adecuadas en cada caso.

*Artículo 141.*– Régimen de ejecución pública o privada de las actuaciones integradas.

1.– El régimen de ejecución de las actuaciones integradas, que deberá determinarse en la aprobación del

nean zehaztu beharko da, eta jarduketa-arlo publikoa eta pribatua mugatuko ditu, honako modu honetan:

a) Araubide publikoz egikaritzean, egikaritze-jardueraren garapena administrazio jardulearen esku utziko da. Araubide horretan, administrazioak egingo ditu urbanizazio-obrak, eragindako lursailak desjabetuta edo desjabetu gabe.

b) Araubide pribatuko egikaritzean, ekimen pribatuak parte hartuko du plangintzaren egikaritzean. Parte-hartze hori administrazio jarduleak zuzendu, ikuskatu eta kontrolatuko du.

2.– Araubide pribatuz egikaritzeari dagokionez, jarduketa integratua izango duten lursailek ez dute orube-izaera hartuko, harik eta, unean uneko zerbitzuz zuzkituta eta zerbitzatuta egoteaz gain, egikarituta egon eta tokiko administrazioari entregatu arte bai jarduketaren berariazko obrak, bai jarduketaren programazioan hura bere inguruan integratu eta atxikitzeko ezarritako azpiegiturak.

*142. artikulua.–* Euskal Autonomia Erkidegoko eta lurralde historikoetako administrazioen jarduketak.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoaren eta lurralde historikoetako foru-organoen administrazioek, beren esku duten lurzoruan, lurzoru hori plangintza egikarituz hirigintza-ikuspegitik eraldatzeko egiten dituzten jarduketek, betiere, hirigintza-antolamendu egokia eduki beharko dute, antolamendu horrekin bat etorri beharko dute eta, egikaritzeko orduan, lege honetan aurreikusitako hirigintza- eta egikaritze-tresnetan oinarritu beharko dute.

2.– Aurreko zenbakian xedatutakoaren ondorioetarako antolamendu-, urbanizazio- eta egikaritze-tresnak aurkeztu, izapidetu eta onartzea beharrezkoa bada, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren eta lurralde historikoetako foru-organoen kasuen kasuko sailen zereginak izango dira honako hauek:

a) Eragindako udalek hala aginduta, beharrezkotzat jotzen diren tresnak aurkeztu eta izapidetzea. Nolanahi ere, beharrezko erabakiak hartuko dituzte udal horiek beren eskumenen barruan.

b) Salbuespen gisa, interes publikoko arrazoi behar bezala justifikatuengatik eta Jaurlaritza Kontseiluak habilitatu ondoren, beharrezkoak diren tresnak lege honetan ezarritako prozeduraren arabera aurkeztu, izapidetu eta onartzea.

3.– Aurreko 2.b idatz-zatian aurreikusi bezala habilitatzeko, honako tramite hauek bete beharko dira lehenago:

a) Sail sustatzaileek proposamenarekiko beren oniritzia edo desadostasuna modu formalean jakinarazi beharko diete eragindako udalei, betiere irizpide horren arrazoiak azalduta. Hiru hilabeteeko epea dute, gehienez ere, horretarako.

programa de actuación urbanizadora, concreta la delimitación de las esferas de actuación pública y privada en los siguientes términos:

a) El régimen de ejecución pública supone la reserva del desarrollo de la actividad de ejecución a favor de la administración actuante. En este régimen, las obras de urbanización se llevan a cabo, con o sin expropiación de los terrenos afectados, por la propia administración.

b) El régimen de ejecución privada supone la participación de la iniciativa privada en la ejecución del planeamiento, bajo la dirección, inspección y control de la administración actuante.

2.– En el régimen de ejecución privada, los terrenos objeto de una actuación integrada no adquieren la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotados y servidos por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la administración local las obras de urbanización propias de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión de ésta con su entorno establecidas en la programación de la misma.

*Artículo 142.–* Actuaciones de las administraciones de la Comunidad Autónoma y de los territorios históricos.

1.– Las actuaciones que en suelo a su disposición, y para su transformación urbanística mediante la ejecución del planeamiento, lleven a cabo las administraciones de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus territorios históricos deberán contar con la ordenación urbanística adecuada, ser conformes con ella y ejecutarse sobre la base de los pertinentes instrumentos de urbanización y ejecución previstos en esta ley.

2.– Cuando, a los efectos de lo dispuesto en el número anterior, fuera precisa la formulación, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación, urbanización y ejecución, los departamentos correspondientes de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus territorios históricos podrán:

a) Por encomienda de los ayuntamientos afectados, formular y tramitar los instrumentos precisos, sin perjuicio de los acuerdos que en el marco de sus competencias deban adoptar aquellos.

b) Excepcionalmente, cuando razones de interés público debidamente motivadas y justificadas así lo requieran, y por habilitación del Consejo de Gobierno, formular, tramitar y aprobar los instrumentos necesarios conforme al procedimiento establecido por esta ley.

3.– La habilitación prevista en el apartado 2.b anterior requerirá el cumplimiento de los siguientes trámites previos:

a) Comunicación formal de los departamentos promotores a los ayuntamientos afectados, que en plazo máximo de tres meses habrán de manifestar su conformidad o disconformidad con la propuesta, motivando, en todo caso, su criterio.

b) Adostasunik ez badago edo epe horretan erantzunik ematen ez bada, negoziazio- eta kontsulta-epe bat irekiko da, beste bi hilabetekoa, akordioa lortzeko. Akordiorik ez badago, habilitazioa eskatuko zaio Jaurlaritza Kontseiluari lurralde-antolamenduaren ardura duen sailaren bidez. Horretarako, Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko txostena eman beharko du lehenago.

BOSGARREN ATALA
EGIKARITZE-UNITATEAK

*143. artikulua.–* Egikaritze-unitateak.

1.– Egikaritze-unitateek hirigintza-jarduketa baten espazioa osatzen dute. Unitateotan, beharrezko zuzkidura-lurzoruak eta jarduketaren ondorioz orube bihurtuko diren partzela eraikigarriak sartu beharko dira.

2.– Urbanizatzeko jarduketa-programak egikaritze-unitate oso baten edo batzuen bidez egikarituko dira.

*144. artikulua.–* Egikaritze-unitateak mugatzeko baldintzak.

1.– Egikaritze-unitateen mugaketa, zehazki, unitatearen azalera osoa laga, era ekitatiboan banatu eta urbanizatzeko eginbeharrak batera bete ahal izateko moduan egin beharko da. Horretarako, baldintza hauek bete beharko ditu mugaketak:

a) Beren neurriengatik eta antolamenduaren eta urbanizazioaren ezaugarriengatik, lege honen, plangintzaren eta urbanizatzeko jarduketa-programen ondorio diren lurzoru-lagapenak bereganatzeko gai izan behar dute.

b) Urbanizatzeak dakartzan onurak eta kargak modu ekitatiboan banatu ahal izatea bermatu behar dute.

c) Jarduketaren autonomia ikuspegi teknikotik eta ekonomikotik justifikatzeko nahikoa entitate izan behar dute.

2.– Antolamendua egikaritzearen onurak eta kargak modu ekitatiboan banatu ahal izatea bermatzeko, ezin izango da egikaritze-unitaterik mugatu hiri-lurzoruko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, baldin eta area eta sektore horien hirigintza-eraikigarritasunak eta kasuan kasuko antolamendu-eremu, -area edo -sektorearen batez besteko hirigintza-eraikigarritasunak % 5 baino gehiagoko aldea badute beren artean. Eraikigarritasun-alde horiek ez dute sekula kalte-ordainerako eskubiderik eragingo, eta ez dira erabiliko konpentsatzeko edo eskualdatzeko.

3.– Ezin izango da egikaritze-unitaterik mugatu nahitaez eta doan lagatzeko lursailen inguruan, baldin eta lursail horiei dagokien zatia sartzen ez bada unitateetan.

4.– Egikaritze-unitateek etenak izan ditzakete hiri-lurzoruan. Egikaritze-unitateetan sartutako hiri-

b) En caso de disconformidad o no respuesta en el citado plazo, apertura de un periodo de negociaciones y consultas por plazo de otros dos meses a fin de llegar a un acuerdo. En caso de no lograrse el acuerdo, a través del departamento competente en materia de ordenación del territorio se solicitará la habilitación al Consejo de Gobierno, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio.

SECCIÓN QUINTA
UNIDADES DE EJECUCIÓN

*Artículo 143.–* Unidades de ejecución.

1.– Las unidades de ejecución constituyen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos y las parcelas edificables que como consecuencia de la actuación se transformen en solares.

2.– La ejecución de los programas de actuación urbanizadora se realizará por una o varias unidades de ejecución completas.

*Artículo 144.–* Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución.

1.– Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie, cumpliendo para ello los siguientes requisitos:

a) Por sus dimensiones y las características de la ordenación y la urbanización, ser susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de la presente ley, el planeamiento y los programas de actuación urbanizadora.

b) Hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

2.– Para hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, dentro de cada área en suelo urbano, y de cada sector en suelo urbanizable, no se podrán delimitar unidades de ejecución cuya edificabilidad urbanística media difiera en más de un 5% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación, área o sector de que se trate. Estas diferencias de edificabilidad urbanística media en ningún caso generarán derecho indemnizatorio alguno ni serán objeto de compensación ni transferencia.

3.– No podrán delimitarse unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de los indicados terrenos.

4.– En suelo urbano las unidades de ejecución podrán ser discontinuas. El suelo urbano incluido en uni-

lurzoruak hiri-lurzoru finkatugabe izaera eduki beharko du.

*145. artikulua.–* Egikaritze-unitateak mugatzeko prozedurak.

1.– Urbanizatzeko jarduketa-prometan eta planetan mugatu daitezke egikaritze-unitateak; bidezko baderitzo, udal-administrazioak ere muga ditzake ofizioz edo alde batek eskatuta, lehenago hasierako onespena eman, interesdunei jakinarazi, 20 egun jendaurrean jarri eta behin betiko onartu eta gero. Mugaketa eraginkorra izateko, beharrezkoa izango da dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratzea behin betiko onespena.

2.– Egikaritze-unitate baten mugaketa aldatzeko, artikulu honetako aurreko paragrafoan aurreikusitako prozedurari jarraituko zaio. Berdin dio aldaketa hori plangintzan edo urbanizatzeko jarduketa-programan azaltzea, edo modu autonomoan egina izatea.

*146. artikulua.–* Egikaritze-unitateak eta jabari eta erabilera edo zerbitzu publikoko ondasunak.

1.– Doaneko lagapenez lortu gabeko jabari eta erabilera edo zerbitzu publikoko ondasunak baldin badaude egikaritze-unitate batean, ondasunon titularra den administrazioaren esku egongo da unitatearen azalerari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna.

2.– Doaneko lagapenez lortutako jabari eta erabilera publikoko ondasunen kasuan, lehendik zeuden ondasunen azalerak, hain zuzen, antolamendua egikaritzearen ondorioz sortutakoak adinakoak edo txikiagoak baldin badira, elkarren ordezkotzat joko dira. Azalerok handiagoak badira, soberakina lursail eraikigarritan eskuratuko du administrazioak, dagokion proportzioan.

SEIGARREN ATALA
URBANIZATZE-KARGAK

*147. artikulua.–* Urbanizatze-kargak. Kontzeptua.

1.– Egikaritze-unitate batean sartutako lursailen jabeen kargukoak diren urbanizatze-kargak, honako kontzeptu hauei dagozkien guztiak dira:

a) Bidegintzako obrak. Besteak beste, hauek sartuko dira betiere: galtzada berdintzea, finkatzea eta zolatzea; espaloiak egitea eta zintarriak jartzea –hor sartuko dira mugikortasun urria duten pertsonak ibili ahal izateko beharrezko obrak ere–; eta bideen eta espaloien lurpean zerbitzuetarako kanalizazioak egitea.

b) Saneamenduko obrak. Besteak beste, hauek eraikiko dira, egikaritze-unitateari dagokion proportzioan: kolektore orokorrak eta partzialak, harguneak, estoldak, euri-uren hustubideak eta ur-araztegiak.

dades de ejecución deberá tener la condición de suelo urbano no consolidado.

*Artículo 145.–* Procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.

1.– La delimitación de las unidades de ejecución podrá realizarse en los planes y los programas de actuación urbanizadora, o, cuando proceda, por la administración municipal de oficio o a instancia de parte, previos los trámites de aprobación inicial, notificación a los interesados, información pública durante veinte días y aprobación definitiva. Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.

2.– La modificación de la delimitación de una unidad de ejecución, ya aparezca realizada en el planeamiento o en un programa de actuación urbanizadora, ya se hubiera realizado de manera autónoma, seguirá el mismo procedimiento previsto en el apartado precedente de este artículo.

*Artículo 146.–* Unidades de ejecución y bienes de dominio y uso o servicio público.

1.– Cuando en una unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso o servicio público que no hubieran sido obtenidos por cesión gratuita, la edificabilidad urbanística correspondiente a su superficie pertenecerá a la administración titular de aquellos.

2.– En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueran iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución de la ordenación, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, la administración percibirá el exceso en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

SECCIÓN SEXTA
CARGAS DE URBANIZACIÓN

*Artículo 147.–* Cargas de urbanización. Concepto.

1.– Las cargas de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución son todas las correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, que comprenden en todo caso las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, las de construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad a las personas de movilidad reducida, y las de construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, que comprenden las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, sumideros para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c) Zerbitzu publikoak instalatu eta abian jartzeko obrak. Alde batetik, ur-hornidurako zerbitzuak, besteak beste hauek: edateko ura etxera eramatea, ureztatzea eta suteen aurkako ur-ahoak jartzea; bestetik, energia hornitzeko zerbitzuak, besteak beste hauek: energia eraman, banatzeko eraldatu eta banatzea; eta azkenik, argiteria publikoa, telefonozko komunikazioa eta antolamenduan aurreikusitako gainerakoak.

d) Lorategiak egiteko eta zuhaitzak landatzeko obrak; eta, halaber, hiriguneak, parkeak, lorategiak eta bide publikoak altzariz hornitzekoak.

e) Proiektu teknikoak idaztea, bai eta antolamendu xehaturako beharrezkoak diren garapen-plangintzako tresnak eta urbanizazio- eta birpartzelatze-proiektuak tramitatzerakoan nahitaezkoak diren iragarkiak argitaratzea.

f) Urbanizatzeko jarduketaren sustapen- eta kudeaketa-gastuak. Hor sartuko da eragile urbanizatzailearen enpresa-onura ere, hala dagokionean eta lege honetako 150.a artikuluan zehaztutako zenbatekoan.

g) Jabe batzuei edo eskubideen titular batzuei –errentamendu eskubideak ere hor sartuta–, beste bizileku bat emateko eta jarduerak berriro instalatzeko, lege honen arabera dagozkien kalte-ordainak eta gastuak. Zehazki kasu hauetan aplikatuko da: antolamendua egikaritzearen ondorioz eraitsi behar diren etxe eta eraikinen kasuan, eta plangintzarekin bat ez etortzearren desagertu behar duten landaketa, obra eta instalazioen kasuan.

h) Horiez gain, egikaritu behar den hirigintza-antolamenduan edo jarduketa-programan berariaz aurreikusten bada, baita ondorengoak ere: azpiegitura-obrak eta egikaritze-unitateaz kanpoko zerbitzuak, baldin eta beharrezkoak badira bai unitateko sareak udaleko edo udalez gainetiko sare orokorrekin egokiro lotzeko, bai sareon funtzionalitatea mantentzeko; eta orobat lursailei ezartzen zaizkien gainerako karga osagarri guztiak.

i) Eragile urbanizatzaileari eta sortutako orubeen jabeei urbanizazioaren kontserbaziorako dagozkien gastuak, harik eta egindako obrak administrazioak jaso arte.

2.– Sortutako orubeen jabeek eta, hala behar izanez gero, eragile urbanizatzaileak berak eskubidea izango dute zerbitzuak laga eta prestatu zituzten erakundeen kargura gastu batzuen ordaina jasotzeko. Gastuok obra hauek eragindakoak izango dira: edateko uraren hornidura-zerbitzuak lehenengo jartzea eta horiek mantentzea, energia elektrikoaren eta gasaren hornidura eta, hala behar denean, telefonia eta telekomunikazioak. Ordaindu beharreko gastuen zatia, betiere, zerbitzuok emateko arauen eta baldintzen arabera bezeroek ordaindu behar ez dutena izango da. Administrazio jarduleak emandako agiri bidez egiaztatuko dira zerbitzuak jartzeko eta kontserbatzeko kostuak.

c) Obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, que incluyen las de distribución domiciliaria de agua potable y de riego e hidrantes contra incendios, y las de suministro de energía, que comprenden la conducción, la transformación para su distribución y la distribución, así como el alumbrado público, las telecomunicaciones y cualesquiera otras que estuvieran previstas por la ordenación.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción de proyectos técnicos y publicación de anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluido, en su caso, el beneficio empresarial del urbanizador en la cuantía determinada en el artículo 150.a de esta ley.

g) Indemnizaciones y gastos de realojo de vivienda y reinstalación de actividades que procedan, conforme a esta ley, a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, de edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución de la ordenación, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con ésta.

h) Cuando así se prevea expresamente en la ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

i) Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la administración de las obras realizadas.

2.– Los propietarios de los solares resultantes y, en su caso, el agente urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la administración actuante.

3.– Birpartzelazio-prozesu baten parte diren lursail kutsatuak berroneratzeko eta egokitzeko gastuen erantzukizuna, hain zuzen, kutsadura edo aldaketa hori eragin duten pertsona fisikoak edo juridikoak izango dira, Lurzorua ez Kutsatzeko eta Kutsatutakoa Garbitzeko 1/2005 Legean ezarritakoaren arabera. Alabaina, udalak, egoki iruditzen baldin bazaio, birpartzelazio-erkidegoari agindu ahal izango dio, modu subsidioarion eta behartuta dagoen eta erantzukizuna duen pertsonaren kontura, lursailak garbitzeko eta egokitzeko lanak egitea, eta jarduketa horren kostua urbanizazio-kargatzat hartuko da. Jarduketaren gastuak behartuta dagoen pertsonari ordainaraziko dizkio birpartzelazio-erkidegoak, edo, halakorik ez badago, jarduketa egin beharreko lursailen titularrari, ingurumen-legeriak ezartzen duenari jarraituz.

4.– Udalak, urbanizatze-kuotak onartzerakoan, ordainketa urbanizatze-lanak amaitu arte atzeratzea erabaki ahal izango du, jabe eskatzaileak inguruabar ekonomiko bereziak dituela kontuan hartuta –erregelamenduz ezarriko dira inguruabarrok–.

ZAZPIGARREN ATALA
EGIKARITZEKO SUBJEKTU PRIBATUAK

*148. artikulua.–* Hirigintza-intereseko elkarteak. Kontzeptua.

Jarduketa integratu baten barruan dauden lursailen jabeek hirigintza intereseko elkarte bat osa dezakete, egikaritze-jarduketan parte hartzeko edo hartan lankide izateko. Elkarte horrek, inola ere, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

1.– Ekimenak eragindako azaleraren % 50 baino gehiago ordezkatzen duten lursailen jabeek osatzea.

2.– Erabakitzeko ahalmena edukitzea elkartean bildutako jabeen lursailen gainean.

3.– Ekimenak eragindako gainerako jabeei elkarteko kide izateko eskubidea aitortzea, elkartea sortutako jabeek dituzten baldintza eta eskubide berekin.

4.– Eraketa eskritura publikoan formalizatuta edukitzea –estatutuak ere sartuko ditu eskrituran–, eta hirigintza intereseko elkarteen erregistroan izena emanda egotea –kasuan kasuko lurralde historikoko hirigintza-sailean egongo da erregistroa–.

*149. artikulua.–* Eragile urbanizatzailea. Kontzeptua.

1.– Eragile urbanizatzailea, hain zuzen, ekimen ekonomikoa erabilita kasuan kasuko jarduketa integratua egikaritzeko ardura bere gain hartzen duen subjektu publiko edo pribatua da. Ardura hori, betiere, dena delako urbanizatzeko jarduketa-programa behin betiko esleipetzearen kariaz hartzen du, bere arriskupean eta lege honek ezarritakoaren arabera.

3.– Los gastos de recuperación y adecuación de los terrenos contaminados que deban formar parte de un proceso de reparcelación serán responsabilidad de las personas físicas o jurídicas causantes de dicha contaminación o alteración, en los términos establecidos en la Ley 1/2005, de Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo. No obstante, cuando el ayuntamiento así lo estime, podrá ordenar a la comunidad reparcelatoria, subsidiariamente y a costa de la persona obligada y responsable, la ejecución de dicha descontaminación y adecuación de los terrenos, considerando el coste como una carga de urbanización. Estos gastos serán repercutidos por la comunidad reparcelatoria a la persona obligada o, en su defecto, al titular de los terrenos objeto de la actuación, conforme dispone la legislación medioambiental.

4.– El ayuntamiento, al aprobar el conjunto de las cuotas de urbanización, podrá acordar el aplazamiento del pago hasta la finalización de las obras de urbanización, atendiendo a las especiales circunstancias económicas del propietario solicitante que se establezcan reglamentariamente.

SECCIÓN SÉPTIMA
SUJETOS PRIVADOS DE EJECUCIÓN

*Artículo 148.–* Agrupaciones de interés urbanístico. Concepto.

Los propietarios de terrenos incluidos en una actuación integrada podrán asociarse en una agrupación de interés urbanístico para participar o colaborar en la actividad de ejecución, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

1.– Integrar a los propietarios de terrenos que representen más del 50% de la superficie afectada por la iniciativa.

2.– Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de los propietarios integrados.

3.– Haber reconocido a los terceros propietarios afectados por la iniciativa el derecho a adherirse como asociado en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.

4.– Haber formalizado su constitución en escritura pública, que incorporará sus estatutos, y haberse inscrito en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente del Departamento de Urbanismo del territorio histórico correspondiente.

*Artículo 149.–* Agente urbanizador. Concepto.

1.– El agente urbanizador es el sujeto público o privado que, en ejercicio de la iniciativa económica y en virtud de la adjudicación definitiva del correspondiente programa de actuación urbanizadora, asume, a su riesgo y en los términos de esta ley, la responsabilidad de la ejecución de la correspondiente actuación integrada.

2.– Ekimen ekonomikoa erabiltzeko gaitutako edozein pertsona fisiko zein juridiko izan daiteke eragile urbanizatzaile, dagokion jarduketaren arloan lur jabe izan edo ez. Nolanahi ere, bete beharrekoa izango da 172. artikuluan xedatutakoa.

3.– Eragile urbanizatzailea lehia librean eta norgehiagoka publikoan aukeratuko da, salbu eta 160. artikuluan aurreikusitako hitzarmen-sistema erabiltzen bada. Bere lanak administrazio jardulearen zuzendaritza, ikuskaritza eta kontrolpean beteko ditu, horretarako izenpetutako lankidetza-hitzarmenean ezarritako baldintzei lotuta betiere.

*150. artikulua.–* Jarduketa-eremuan eskubideak dituzten jabe eta titularren eta eragile urbanizatzailearen arteko lotura.

Urbanizatzeko jarduketa-programa bat esleitzeko ardura duena ez bada jarduketa-eremuan eragindako lursail, etxe eta eraikinen jabea, eta esleitua eta jabeak ez badira ados jartzen, honela arautuko da beren arteko harremana:

a) Eragile urbanizatzaileak eskubidea izango du urbanizazio-kargen kopuruaren arabera jabeen kargura konpentsatzeko, bai eta jabe horiek bere kudeaketa-gastuengatik kopuru bat ordaintzeko ere; urbanizatzeko jarduketa-programa esleitzeko lehiaketaren oinarrietan finkatuko da kopuru horren gehienezkoa. Jarduketaren urbanizazio-kargen zenbatekoaren arabera kalkulatuko da kopuru hori, baina ezingo da izan, kontzeptu guztiengatik, dagokion urbanizatzeko jarduketa-programak zehaztutako urbanizatze-obraren kopuruaren % 12 baino gehiago.

b) Eragile urbanizatzailearen kontura izango dira, jabeen kontura uzteko aukerarik gabe, esleipenerako hitzarmenean berariaz beretzat hartu dituen urbanizatzeeta, hala badagokio, eraikitze-gastuak.

c) Urbanizatze-kargak –kudeaketa-gastuak barne– jabeek ordainduko dizkiote eragile urbanizatzaileari, jabeek berek nahi duten eran: bai diruz, bai, eraikitzea hitzartu bada, orube eraikigarriak, lurrazal-eskubideak edo, bestela, etxebizitzak, lokalak zein eraikinak emanez, bai, hala hitzartu bada, ordainketa-modu horien nolanahiko konbinazioz.

d) Aurreko arauak xedatutakoa hala bada ere, urbanitzaileak kasu batean edukiko du, jabeen aurrean, jabeek orube eraikigarrien edo, halakorik bada, azalera-eskubideen bidez konpentsatu diezaioten aukeratzeko lehentasuna: konpentsazio hori babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko kalifikatutako lurzoruen gain egiten bada. Hala jokatuta, dena delako urbanizatzeko jarduketa-programa esleitzerakoan administrazioaren aurrean hartutako eginbeharrak beteko dira.

2.– Puede ser agente urbanizador cualquier persona física o jurídica capacitada para ejercer la iniciativa económica, sea o no propietaria de terrenos en el ámbito de su correspondiente actuación integrada, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 172.

3.– El agente urbanizador se seleccionará por libre concurrencia y pública competencia, salvo el sistema de concertación previsto en el artículo 160, y ejercerá sus actividades bajo la dirección, inspección y control de la administración actuante, con sujeción, en todo caso, a las condiciones establecidas en el convenio de colaboración suscrito al efecto.

***Artículo 150.–*** Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios y titulares de derechos en el ámbito de la actuación.

En el supuesto de que el adjudicatario de la ejecución de un programa de actuación urbanizadora fuera persona distinta a los propietarios de los terrenos, construcciones y edificaciones afectados en el ámbito de actuación, y en ausencia de mutuo acuerdo entre ellos, las relaciones entre ambos se habrán de regir por las siguientes reglas:

a) El agente urbanizador tendrá derecho a ser compensado a cargo de los propietarios en la cuantía de las cargas de urbanización, así como a ser retribuido por dichos propietarios en concepto de gastos por su gestión en una cantidad cuyo importe máximo será fijado en las bases del concurso para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora. Dicha cantidad se calculará en función de la cuantía de las cargas de urbanización de la actuación, y en ningún caso podrá ser superior, por todos los conceptos, al 12% del importe de la obra de urbanización determinada en el correspondiente programa de actuación urbanizadora.

b) El agente urbanizador deberá soportar a su cargo, sin posibilidad de repercutirlas a los propietarios, las cargas de urbanización y, en su caso, de edificación que expresamente haya asumido como propias en el convenio en el que se formalice la adjudicación.

c) Las cargas de urbanización, incluidos los gastos de gestión, serán satisfechas al agente urbanizador a cargo de los propietarios, y, a elección de estos últimos, bien en metálico bien mediante entrega de solares edificables, derechos de superficie o, en su caso, viviendas, locales o edificaciones, si se hubiera convenido la edificación, o mediante cualquier combinación de dichas alternativas de pago que se hubiera pactado.

d) No obstante lo dispuesto en la regla anterior, el agente urbanizador tendrá preferencia de elección respecto a los propietarios, para su compensación mediante la obtención de solares edificables o, en su caso, derechos de superficie, en el supuesto de que se materialice sobre suelos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, todo ello para dar cumplimiento a las obligaciones asumidas ante la Administración con ocasión de la adjudicación del correspondiente programa de actuación urbanizadora.

e) Jabeek eskubidea izango dute jarduketen garapenean parte hartzen duten edo ez askatasunez erabakitzeko. Parte hartuz gero, eragile urbanizatzailearengandik honako hauek jasotzeko eskubidea izango dute jabeek: sortutako orubeak, lurrazal-eskubideak, orubeotan eraikitako etxebizitza, lokal edo eraikinak, horien baliokidea dirutan edo horretarako beren-beregi hitzartutako konpentsazioa; guztia ere, jarduketetan jarritako lurzoru-azalerarekiko proportzio zuzenean.

f) Jabeak jarduketetan parte hartzeari uko egiten badio edo parte hartzearen kontra badago, dagokion kalte-ordaina eskura dezake eragile urbanizatzailearengandik, beste bizileku bat emateko legokiokeen eskubideaz gainera. Adostasunik ez badago, nahitaezko desjabetze edo birpartzelatze prozedurari ekiteko eska dezake eragile urbanizatzaileak.

g) Jabeak birpartzelazioa behin betiko onartu baino lehen adierazpenik egiten ez badu jarduketen garapenean parte hartzeari buruz, parte hartu nahi duela iritziko zaio.

h) Jarduketa-programan ezarritako urbanizazio-kargen hasierako aurreikuspena –erabaki politikoen ondoriozko kargak aparte utzita– edo kargen kostua aldatzeari dagokionez, aldaketak ezingo du % 20 baino gehiagoko alderik eragin programan ezarritako oreka ekonomikoan. Kopuru hori gainditzen duen aldaketa orotarako, udalaren onarpena beharko da, ukitutako jabeen iritzia aurretiaz entzunda. Nolanahi ere, kostuak birtasatzeak ez du ekarriko eragile urbanizatzailearen enpresa-onura aldatzerik edo gehitzerik.

***151. artikulua.***– Eragile urbanizatzailearen eta administrazio jardulearen arteko harremanak.

1.– Urbanizatzeko jarduketa-programaren egikaritzea esleitzeak eragindako harremanak lege honetan xedatutakoarekin bat etorriz arautuko dira eta, halaber, lege honen esparruan, hirigintza-antolamendurako planetan, programan bertan eta programa hori esleitzeko izenpetutako hitzarmenean xedatutakoarekin bat etorriz.

2.– Administrazioak, jarduketa egikaritzeak hala eskatzen duenean, bereak dituen ahalmen publikoak erabiliko ditu eta, batik bat, nahitaezko desjabetzeari eta birpartzelatzeari buruzkoak. Eragile urbanizatzaileak ahalmen horiek erabiltzea eska dezake; horretarako proiektu teknikoak idatziko ditu eta, desjabetzearen onuradun den aldetik, sortutako gastuak finantzatuko.

ZORTZIGARREN ATALA
URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMAK

***152. artikulua.***– Xedea eta esparrua.

1.– Urbanizatzeko jarduketa-programen xedea hau da: hiri-lurzoru finkatugabean eta lurzoru urbanizagarri sektorekatuan egin beharreko jarduketa integratuen garapena eta egikaritzea, behar bada faseetan, arautzea eta antolatzea. Horretarako, zehaztapen hauek egingo dituzte:

e) Los propietarios tendrán derecho, a su libre elección, a participar en el desarrollo de las actuaciones o a renunciar a ello. En caso de optar por la participación, tendrán derecho a recibir del agente urbanizador los solares resultantes, los derechos de superficie, las viviendas, locales o edificaciones construidas sobre ellos, el equivalente económico de los mismos o la compensación expresamente pactada al efecto, todo ello en proporción directa a la superficie de suelo aportada a las actuaciones.

f) En el supuesto de oposición o renuncia, el propietario tendrá derecho a recibir del agente urbanizador la correspondiente indemnización, sin perjuicio del derecho de realojo que, en su caso, pudiera corresponderle. En caso de desacuerdo, el agente urbanizador podrá instar el inicio del procedimiento correspondiente de expropiación o reparcelación forzosa.

g) En el supuesto de que el propietario no manifieste su voluntad respecto a la participación en el desarrollo de las actuaciones con anterioridad a la aprobación definitiva de la reparcelación, se presumirá que opta por participar.

h) La modificación de la previsión inicial de las cargas de urbanización establecidas en el programa de actuación, que no sea debida a decisiones públicas, o la modificación de su coste, no podrán suponer la alteración en más de un 20% del equilibrio económico establecido en el programa. En este supuesto, cualquier modificación por encima de este límite requerirá la aprobación municipal, previa audiencia de los propietarios afectados. En todo caso, la retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento de la cuantía del beneficio empresarial del agente urbanizador.

***Artículo 151.***– Relaciones entre el agente urbanizador y la administración actuante.

1.– Las relaciones derivadas de la adjudicación de la ejecución del programa de actuación urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta ley y, en el marco de la misma, en los planes de ordenación urbanística, en el propio programa, y en el convenio suscrito con ocasión de la adjudicación del mismo.

2.– La administración ejercerá sus potestades públicas y, en particular, las de reparcelación y expropiación forzosas, cuando el desarrollo de la ejecución de la actuación así lo requiera. El agente urbanizador podrá solicitar dicho ejercicio, redactando los proyectos técnicos y financiando los gastos que conlleve en calidad de beneficiario de la expropiación.

SECCIÓN OCTAVA
PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

***Artículo 152.***– Objeto y ámbito.

1.– Los programas de actuación urbanizadora regulan y organizan, en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, estableciendo al efecto:

a) Kasuan kasuko jarduketa integratuen identifikazioa; beharrezkoa bada, jarduketon xede den egikaritze-unitatea edo unitateak mugatu ahal izango dituzte, edo mugaketa hori aldatu.

b) Egikaritze publikorako edo pribaturako araubidea eta egikaritze horren sistema.

c) Jarduera integratuak exekutatzeko zehaztapen juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak, eta, nolanahi ere, jarduketa horren gutxieneko edukien erregulazioa.

d) Egin beharreko obra guztiak eta urbanizatze-karga guztiak, eta horien kostuaren gutxi gorabeherako kalkulua.

e) Urbanizazio-obrak eta, halakorik baldin badago, eraikuntza-lanak egiteko denboraren programa.

2.– Urbanizatzeko jarduketa-programek ezin dute, inoiz, dena delako plangintzan zehazturik datozen ez egitura-antolamendua ez antolamendu xehatua aldatu. Hala ere, egikaritze-unitateak aldatzeko aukerak hortxe darrai, legean zehazturiko moduan egiten bada.

3.– Jarduketa-programak hirigintza-plana onartzen den aldi berean edo geroago onartuko dira. Hirigintza-plan horrek programen egikaritzea legitimatuko du, eta programen xede den egikaritze-unitatearen edo unitateen antolamendua edukiko du, hala egiturazkoa nola xehatua.

*153. artikulua.*– Eduki teknikoa eta hirigintzakoa.

Egin beharreko urbanizazio-obrak zehaztu beharko dituzte jarduketa-programek. Programa horietan, hain zuzen, obren pixkat gorabeherako kostua eta, gutxienez, kontu hauek zehaztuko dira:

a) Urbanizazioaren eskema bat, aurre-egitasmoei dagokien garapen-mailarekin azalduta.

b) Urbanizazioari behar dituen horniketa-zerbitzuak emateko eskueran dauden baliabideak, lorgarriak direla justifikatuta.

c) Hala euri-uren nola ur-beltzen hustubide-sarearen ezaugarri nagusiak, bai eta sare horrek arazketara artean sare orokorrerarekin edo orokorrekin dituen lotuneenak ere.

d) Aurreikusitako bide-sarearen zerbitzu-gaitasuna, ibilgailuen aparkalekuak barne.

e) Urbanizazioari dagozkion gainerako zerbitzuak ezartzeko aurreikuspenak. Zerbitzu horien barruan sartuko dira, hala badagokio, informazioa edo telebistasaioak garraiatzeko telekomunikazio-sareak edo kableak.

f) Gasa banatzeko sarearen ezaugarriak, eta sare hori banaketa-sare orokorrera, haren garapenaren arabera, lotzeko aurreikuspena.

g) Jarduketetako urbanizazioa azpiegitura-sareekin, komunikabideekin eta gainerako zerbitzuekin egokiro lotzea edo integratzea.

a) La identificación de las actuaciones integradas a que se refieran, pudiendo realizar o modificar, en su caso, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución que constituyen su objeto.

b) El régimen de la ejecución pública o privada y su sistema de actuación.

c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.

d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.

e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

2.– Los programas de actuación urbanizadora en ningún caso podrán alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinadas por el planeamiento correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad de modificación de las unidades de ejecución en los términos previstos en esta ley.

3.– La aprobación de los programas de actuación deberá ser simultánea o posterior al plan urbanístico que legitime su ejecución y que contenga la ordenación tanto estructural como pormenorizada de la unidad o unidades de ejecución que constituyan el objeto de la programación.

*Artículo 153.*– Contenido técnico-urbanístico.

Los programas de actuación deberán definir las obras de urbanización que deban realizarse, especificando su coste aproximado y cuando menos los siguientes extremos:

a) Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.

b) Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.

c) Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.

d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.

e) Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación o cables para transporte de información o programas de televisión.

f) Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.

g) Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.

h) Azpiegitura eta zuzkidura publikoetan, hala badagokio, behar den osagarria egikaritzea, plan orokorraren egiturazko antolamenduan aurreikusitako zerbitzua eman ahal izateko.

i) Egikaritu beharreko urbanizazioaren eta, hala badagokio, eraikuntzaren obra eta elementu nagusien kalitateen memoria.

*154. artikulua.–* Legezko eta hirigintzako edukia.

1.– Urbanizatzeko jarduketa-prometan, gauza hauek denak egon behar dira arauturik, beti:

a) Jarduera publiko edo pribatuaren araubidearen zehaztapena, eta jarduteko sistema.

b) Xede dituen egikaritze-unitateen mugaketa, edo indarrean dagoen plangintzakoen aldaketa.

c) Ekitatezko banaketarako proposamena aurkezteko epeak, desjabetze-sisteman xedaturikoa izan ezik.

d) Urbanizatze-lanak egiteko epeak. Jarduketaren faseak garatzeko lanen egutegia zehaztuko da, eta ateratako orubeetan eraikuntza-lanak egiteko epeak ere bai, halako lanik egotekotan.

e) Udalari doan laga beharreko lusailen kokapenaren proposamena. Lursail horiek urbanizatze-gasturik eta bestelako kargarik gabe laga beharko dira, antolamenduak sorrarazitako gainbalioetan erkidegoak parte hartzearen kontzeptu gisa, lege honetan xedatutakoaren arabera.

f) Jendea beste etxe batzuetara eramateko programa, halakorik behar izatekotan.

g) Zuzkidura publikoetako urbanizazio-obra, lursailak eta, halakorik egotekotan, eskubideak lagatzeko epeak.

2.– Eragile urbanizatzailearen bidezkoa baldin bada programaren jarduketa-sistema, programan gauza hauek ere zehaztu beharko dira: eragile urbanizatzailea aukeratzeko orientazio-oinarriak, eragile urbanizatzaileak bereganatu beharreko gastu guztien kalkulua, eragile urbanizatzaileak urbanizatze-kargez gainera helburu osagarri batzuk bereganatzearen balorazioa, eta, legean xedatuta dagoenari jarraituz, proposamenak aurkezteko eskatuko diren gutxieneko bermeak.

*155. artikulua.–* Agiriak.

Aurreko artikuluetan azaldutako edukia adierazteko beharrezko agiriak eduki behar dituzte jarduketa-programek, eta gutxien-gutxienez, agiri hauek:

a) Memoria justifikatiboa, egikaritze-programazioa eta guzti.

b) Urbanizatze-aurregitasmoa.

c) Jarduerak izango dituen egikaritze-unitateen informazio-planoak eta mugaketa-planoak.

h) Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.

i) Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

*Artículo 154.–* Contenido jurídico-urbanístico.

1.– Los programas de actuación urbanizadora deben así mismo regular en todo caso los siguientes extremos:

a) Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación.

b) Delimitación de las unidades de ejecución que constituyan su objeto o modificación de las existentes en el planeamiento vigente.

c) Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución, salvo lo dispuesto en el sistema de expropiación.

d) Plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de obras de desarrollo de las fases que integran la actuación, y plazos de edificación de los solares resultantes, en su caso.

e) Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en esta ley.

f) Programa de realojos, en su caso.

g) Plazos de cesión de la obra de urbanización, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas.

2.– En el supuesto de que el sistema de actuación del programa sea el de agente urbanizador, además deberá contener las bases orientativas para la selección del agente urbanizador, la estimación de la totalidad de los gastos que el urbanizador deberá asumir, la valoración de la asunción por el urbanizador de objetivos complementarios a las cargas de urbanización sin repercutirlos a los propietarios afectados, y las garantías mínimas que se exigirán para la presentación de proposiciones de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

*Artículo 155.–* Documentación.

Los programas de actuación contendrán la documentación comprensiva de los contenidos descritos en los artículos anteriores, acompañada al menos de la documentación siguiente:

a) Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.

b) Anteproyecto de urbanización.

c) Planos de información y de delimitación de las unidades de ejecución que comprendan la actuación.

d) Partzelen planoa, eta jarduketaren xede diren ondasunen eta eskubideen titularren zerrenda.

e) Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa. Jarduketaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioa ere jasoko du.

*156. artikulua.–* Urbanizatzeko jarduketa-programak izapidetzea.

1.– Urbanizatzeko jarduketa-programak edozein unetan formulatuko dira, garapen-plangintzari behin betiko onespena eman ondoren edo harekin batera edo aldi berean.

2.– Aurkeztutako agiriak eta txosten teknikoak ikusita, udalak baiezkoa edo ezezkoa eman diezaioke, hilabeteko epean, programaren hasierako onespenari.

3.– Hasierako onespenari buruzko erabakia hartzen denean, programaren funtsezko edukiak jasotzen dituen iragarki bat jarriko da lurralde historikoko aldizkari ofizialean, eta 20 eguneko epea irekiko da, gutxienez, jendaurrean jartzeko eta alegazioak jasotzeko. Jarduketak eragindako ondasunen eta eskubideen titularrei ere jakinaraziko zaie erabakia. Espediente osoa udal-bulegoetan kontsultatu ahal izango da jendaurrean egoteko epeak dirauen bitartean.

4.– Alegazioren bat baldin badago, horiek jaso, ikusi eta aztertu ondoren, udalak behin betiko onespena emango dio urbanizatzeko jarduketa-programari gehienez ere bi hilabeteko epean, hasierako onespen-erabakia lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratzen deneik kontatzen hasita. Epe hori erabakirik eman gabe bukatzen denean, behin betiko onartu dela iritziko zaio, betiere interesdunei jakinarazteko tramitea burutu baldin bada.

5.– Urbanizatzeko jarduketa-programaren behin betiko onespenari buruzko erabakia edo presuntziozko egintza lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da, eta, horrekin batera, baita edukien laburpen bat ere. Laburpenean honako hauek jasoko dira, gutxienez: eremuaren identifikazioa, sailkapena eta kalifikazioa; eremuari izendatutako hirigintza-eraikigarritasuna; jarduketa-sistema; aurrekontua; eta urbanizatze-lanak eta, hala badagokio, eraikuntzakoak egikaritzeko programazioa.

6.– Halaber, urbanizatzeko jarduketa-programaren behin betiko onespenean egikaritzea eragile urbanizatzaile baten bitartez egitea xedatzen bada, eragile urbanizatzaileak hautatzeko prozeduraren hasiera zehaztuko da erabakian, lege honetako 166. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoaren arabera.

7.– Urbanizatzeko jarduketa-programari behin betiko onespena ematen zaionean, eremua garatzeko baldintzak ezarri beharko dira.

d) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.

e) Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

*Artículo 156.–* Tramitación de programas de actuación urbanizadora.

1.– Los programas de actuación urbanizadora se formularán en cualquier momento tras la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, o bien conjunta o simultáneamente con el mismo.

2.– A la vista de la documentación presentada y de los informes técnicos correspondientes, el ayuntamiento acordará la estimación o la denegación de la aprobación inicial del programa en el plazo máximo de un mes.

3.– El acuerdo de aprobación inicial conllevará la obligación de publicación del correspondiente anuncio, en el que se contendrán los elementos esenciales de los contenidos del programa en el boletín oficial del territorio histórico por un plazo mínimo de veinte días a los efectos de información pública y para recibir las correspondientes alegaciones. Así mismo, el acuerdo se notificará a los titulares de bienes y derechos afectados por la actuación. El expediente completo podrá ser consultado en las oficinas municipales durante el mencionado plazo de información pública.

4.– Recibidas, en su caso, las alegaciones, y a su vista y consideración, el ayuntamiento acordará la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora en el plazo máximo de dos meses a contar desde la publicación, en el boletín oficial del territorio histórico, del acuerdo de aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin haberse dictado la pertinente resolución, se entenderá definitivamente aprobado, siempre y cuando se hubiese concluido el trámite de notificación a los interesados.

5.– El acuerdo o el acto presunto de aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico con acompañamiento de un extracto de sus contenidos, entre los que se incluirá, como mínimo, la identificación del ámbito, su clasificación y calificación, la edificabilidad urbanística atribuida al ámbito, el sistema de actuación, el presupuesto y la programación de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

6.– Así mismo, la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora que prevea su ejecución mediante agente urbanizador, determinará el inicio del procedimiento de selección de agentes urbanizadores conforme a lo dispuesto en los artículos 166 y siguientes de esta ley.

7.– La aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora supone el establecimiento de las condiciones de desarrollo del ámbito correspondiente.

8.– Aldi berean burutu ahal izango dira urbanizatzeko jarduketa-programa onartzeko prozedura eta programaren xede diren egikaritze-unitateak kokatutako area edo sektoreko plangintza xehakatua onartzeko prozedura. Horrelakoetan, programako zehaztapenak aldatu edo egokitu egin beharko dira, hala badagokio, plangintza xehakatuari behin betiko onespena ematen zaionean.

*157. artikulua.*– Urbanizatzeko jarduketa-programak: ekimena.

Eragile hauek egin eta susta ditzakete jarduketa-programak:

a) Udalek, eta haien menpe dauden edo haiek partaide dituzten erakunde edo entitateek, udal-plangintza egikaritzeko. Entitate sustatzaileak desjabetzeahalmenik ez duenean, udala izango da administrazio jardulea.

b) Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, 16. artikuluan zehaztutako lurretan urbanizatze- edo eraikitze-lanak egiteko; eta foru-aldundiek, 16.2 artikuluan zehaztutako lurretan era bereko lanak egiteko. Halaber, ahalmen hori administrazio haien menpeko edo haiei atxikitako erakunde edo entitate publiko orori eman ahal izango zaio, helburu berarekin.

c) Herri-administrazioek, oro har, jarduketa integratuak burutuz sektore-eskumenak erabiltzeko.

d) Herri-administrazioek partizipatutako sozietate eta entitate pribatuak, jarduketa integratuen bidez beren helburua gauzatzeko.

e) Norbanakoek, berdin delarik lurren jabe diren ala ez. Lurrak aldi baterako okupatzeko baimena eman diezaioke, udalak, urbanizatzeko jarduketa-programa baten proposamena egin nahi duen edonori, behar duen informazioa jaso dezan, betiere desjabetzeari buruzko legerian xedatutakoaren arabera. Halaber, herri-administrazioen erregistro eta artxiboetan dagoen informazioa eta agiriak kontsultatu ahal izango ditu, haien araubide juridikoa eta funtzionamendua erregulatzeko legeria orokorraren arabera.

*158. artikulua.*– Urbanizatzeko jarduketa-programak alderdi baten eskariz izapidetzea.

Izapidetzeko eskaria udal-erregistroan sartuko da, eta, horrekin batera, administrazioa ez diren pertsona edo entitateek egindako eskabideen kasuan, berme bat jarriko da, programak jarduketa integratuari dagokion eremua urbanizatzeko kalkulatzen duen kostuaren % 1ekoa hain zuzen ere. Berme hori administrazioaren kontratuei buruzko legerian onartutako edozein eratan jarriko da.

8.– El procedimiento de aprobación del programa de actuación urbanizadora podrá simultanearse con el de aprobación del planeamiento pormenorizado del área o sector en que se ubiquen las unidades de ejecución que constituyen su objeto, en cuyo caso sus determinaciones quedarán sujetas a las adaptaciones o modificaciones precisas, una vez se produzca la aprobación definitiva del mencionado planeamiento pormenorizado.

*Artículo 157.*– Iniciativa en los programas de actuación urbanizadora.

Podrán formular y promover programas de actuación:

a) Los ayuntamientos o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como administración actuante al ayuntamiento.

b) La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco para materializar la urbanización o la edificación en los terrenos a que se refiere el artículo 16, y las diputaciones forales en los terrenos a que se refiere el artículo 16.2. Así mismo, esta habilitación será extensible a cualquiera de los organismos o entidades públicos dependientes o adscritos a ellas, con idéntico fin.

c) Las administraciones públicas en general, para el ejercicio de sus competencias sectoriales mediante la realización de actuaciones integradas.

d) Las sociedades y entidades privadas participadas por administraciones públicas, para el ejercicio de su objeto social mediante la realización de actuaciones integradas.

e) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos. Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de programa de actuación urbanizadora podrá ser autorizada por el ayuntamiento para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las administraciones públicas conforme a la legislación general reguladora de su régimen jurídico y funcionamiento.

*Artículo 158.*– Tramitación de programas de actuación urbanizadora a instancia de parte.

La solicitud de tramitación se formalizará en el registro municipal acompañando como mínimo, en el caso de solicitudes realizadas por personas o entidades ajenas a la Administración, garantía por importe del 1% del coste estimado por el programa para la urbanización del ámbito de la correspondiente actuación integrada. Dicha garantía deberá prestarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación en materia de contratación administrativa.

II. KAPITULUA
JARDUKETA PROGRAMEN EGIKARITZE SISTEMA JARDUERA INTEGRATUAK GARATZEKO

LEHENENGO ATALA
JARDUKETA-SISTEMAK

*159. artikulua.–* Jarduketa-sistemak.

1.– Udalak, egikaritze-unitate bakoitzari dagokionez, egikaritze publiko edo egikaritze pribatuko araubideetan sartutako jarduketa-sistemetako bat aukeratu beharko du espresuki.

2.– Jarduketa-sistema horiek honako hauek izango dira:

a) Egikaritze publikoko araubidean: lankidetza-sistema, edo nahitaezko desjabetzearen sistema.

b) Administrazio-emakida bidezko egikaritze pribatuko araubidean: eragile urbanizatzailearen sistema, edo hitzarmen-sistema.

3.– Udalak askatasun osoz aukeratuko du gorago aipatutako jarduketa-sistemen artean. Horretarako, irizpide hauek erabil ditzake: plangintzaren helburuak ondoen betetzea, egikaritzeko epeak, udalak dituen ekonomia- eta finantza-baliabideak eta kudeaketa ahalmena.

4.– Urbanizatzeko jarduketa-programak behin betiko onartzeko egintzan beti egin beharko da jarduketa-sistemaren zehaztapena. Dena den, zehaztapen hori lehenago ere aurreikus daiteke plangintza orokorrean, sektorekatze-plangintzan edo antolamendu xehatuko plangintzan, edo geroago aldatu ere egin daiteke. Jarduketa-sistema plangintzan aurreikusita dagoenean, urbanizatzeko jarduketa-programak berretsi egingo du, edo, bestela, aldatu, hartarako arrazoiak emanez, lehendik zegoen plangintza aldatzeko tramiterik egin beharrik gabe.

5.– Plangintzak egikaritze pribatuko jarduketa-sistema bat ezartzen duenean eta kasuan kasuko plangintza behin betiko onartzen denetik urte biko epean urbanizatzeko jarduketa programarik egiten eta sustatzen ez denean, udalak egikaritze publikoko jarduketa-sistema batez aldatuko du, lehenago iritzia eskatuta urbanizatzeko jarduketa-programa egiteko tramitean interesa dutenei. Alabaina, udalak ahalmena edukiko du jarduketa sistema, aurreko paragrafoan ezarritako moduan, edozein unetan aldatzeko.

BIGARREN ATALA
JARDUKETA-PROGRAMA HITZARMEN BIDEZ ESLEITZEA

*160. artikulua.–* Hitzarmen-sistema.

CAPÍTULO II
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

SECCIÓN PRIMERA
SISTEMAS DE ACTUACIÓN

*Artículo 159.–* Sistemas de actuación.

1.– Para cada unidad de ejecución el ayuntamiento deberá optar expresamente entre uno de los sistemas de actuación incluidos en los regímenes de ejecución pública o de ejecución privada establecidos en la presente ley.

2.– Los sistemas de actuación son los siguientes:

a) En régimen de ejecución pública: sistema de cooperación y el sistema de expropiación forzosa.

b) En régimen de ejecución privada mediante concesión administrativa: sistema de agente urbanizador y el sistema de concertación.

3.– El ayuntamiento elegirá entre los distintos sistemas de actuación anteriores con plena libertad, considerando criterios como el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económico-financieros y la capacidad de gestión con la que cuente la entidad municipal.

4.– La determinación del sistema de actuación se establecerá en todo caso en el acto de aprobación definitiva de los programas de actuación urbanizadora, sin perjuicio de que pudiera preverse previamente en el planeamiento general, en el planeamiento de sectorización o en el planeamiento de ordenación pormenorizada, o modificarse con posterioridad. En caso de que el sistema de actuación se encuentre ya previsto en el planeamiento, el programa de actuación urbanizadora lo ratificará o lo modificará de forma motivada, sin necesidad de trámite alguno de modificación del planeamiento preexistente.

5.– Cuando el planeamiento fije un sistema de actuación en régimen de ejecución privada y no se formule y promueva programa de actuación urbanizadora en un plazo de dos años desde la aprobación definitiva del planeamiento que corresponda, el ayuntamiento, previa audiencia de los interesados en el trámite de formulación del correspondiente programa de actuación urbanizadora, cambiará a un sistema de actuación en régimen de ejecución pública sin perjuicio de la facultad municipal de modificar en cualquier momento el sistema de actuación en los términos señalados en los apartados anteriores.

SECCIÓN SEGUNDA
ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN POR CONCERTACIÓN

*Artículo 160.–* Sistema de concertación.

1.– Udalak hitzarmen-sistema hautatu ahal izango du jarduketa-sistema modura, urbanizatzeko jarduketa-programa behin betiko onartzerakoan hala erabakitzen duenean, bere ekimenez edo lurzoruaren jabetzaren % 50 baino gehiagoren eskariz.

2.– Hitzarmen-sistemaz jardun ahal izateko, beharrezkoa izango da betiere hitzarmen bat sinatzea eta hitzarmen horretan gutxienez lurzoruaren jabetzaren % 50 baino gehiagok honako konpromiso hauek bere egitea:

a) Hitzarmen-batzarra osatzea hurrengo artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

b) Batzarraren bidez birpartzelatze-agiria egitea, jarduketaren onurak eta kargak ekitatez banatzeko.

c) Nahitaez eta doan laga beharreko lursailen eta ondasunen ekarpena egitea, legean, plangintzan edo hitzarmenean ezarritako bezala.

d) Jarduketa-unitateari legeak, plangintzak edo hitzarmenak izendatutako urbanizatze-karga guztiak bere kontura izatea eta urbanizatzearen, azpiegituren eta zerbitzuen obra guztiak egikaritzea.

Hitzarmenaren eduki zehatza udalak ezarriko du programarekin batera, interesdunek edo udal-administrazioak berak proposatuta.

3.– Hitzarmen-sistema plangintzak ezartzen duenean, premiazkoa izango da hitzarmen-batzarra eratzeko beharrezko diren jabeek aurreko paragrafoan araututako hitzarmen-proposamena aurkeztea udalari, proposamena behin betiko onartu eta sei hilabeteko epean gehienez ere. Epe hori betetzen ez bada, jarduketa pribatuko sistemaren ordez lehiaketa-sistema erabiliko da lege honetan aurreikusitako eragile urbanizatzailea hautatzeko.

4.– Baldin eta, urbanizatzeko jarduketa-programan hitzarmen bidez jarduteko sistema ezarri zenetik bi hilabete pasa ondoren, behar den gehiengoarekin hitzarmenik sinatzen ez bada, udalak aldatu egingo du jarduketa-sistema, eta eragile urbanizatzailearen sistema edo egikaritze publikoko bat erabiliko du.

5.– Hitzarmen-batzarra eratzea ez da beharrezkoa izango eragindako lurrazal guztia jabe bakarrarena baldin bada. Orduan, jabeak bereganatuko ditu lege honek batzarrari ezarritako betebehar guztiak eta hitzarmena ere hark sinatuko du.

6.– Jabeek administrazioaren aurrean bereganatzen dituzten konpromisoei dagokienez, hitzarmenaren sinatzaileek urbanizatze-kargen zenbatekoaren % 7ren abala formalizatu eta entregatuz bermatuko dituzte konpromisook.

7.– Nolanahi ere, artikulu honetan berariaz xedatu gabeko guztian, lege honetan hirigintza-hitzarmenei buruz xedatutakoari lotuko zaio sinatutako hitzarmena.

1.– El ayuntamiento podrá elegir como sistema de actuación el de concertación cuando, por iniciativa propia o a instancia de más del 50% de la propiedad del suelo, así lo acuerde en el momento de la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora.

2.– La actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:

a) Constituirse en junta de concertación conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.

c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.

d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

El contenido concreto del convenio será establecido por el ayuntamiento, junto con el programa, a propuesta de los interesados o de la propia administración municipal.

3.– Cuando el sistema de concertación venga establecido en el planeamiento será preciso que los propietarios necesarios para constituirse en junta de concertación, presenten en el ayuntamiento, en el plazo máximo de seis meses desde su aprobación definitiva, la propuesta de convenio regulada en el apartado anterior. El incumplimiento de este plazo supondrá el cambio del sistema de actuación privado al sistema de concurso para selección de agente urbanizador previsto en esta ley.

4.– Si, transcurridos dos meses desde la fijación en el programa de actuación urbanizadora del sistema de actuación por concertación, no se firmara el convenio por la mayoría necesaria, el ayuntamiento modificará el sistema de actuación, pasando al de agente urbanizador o a alguno de los de ejecución pública.

5.– No será precisa la constitución de la junta de concertación cuando la totalidad de la superficie afectada fuera de un solo propietario, en cuyo caso éste asumirá las obligaciones atribuidas en esta ley a dicha junta y firmará el correspondiente convenio.

6.– Los compromisos asumidos por los propietarios ante la Administración serán garantizados por los firmantes del convenio mediante la formalización y entrega de aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.

7.– En todo caso, el convenio firmado se regirá, en lo no dispuesto expresamente en este artículo, por lo dispuesto en esta ley en materia de convenios urbanísticos.

*161. artikulua.–* Hitzarmen-batzarra eratzea eta kide berriak sartzea.

1.– Hitzarmen-sistema hautatuta hitzarmena sinatuta ondoren, jabeek hilabete edukiko dute beren artean hitzarmen-batzarra eskritura publiko bidez eratzeko.

2.– Batzarraren eraketa, batzarrak berak, lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko du eta modu frogagarrian jakinaraziko die jarduketa-unitateko ondasun eta eskubideen titular guztiei. Titular horiek hilabeteko epea izango dute batzarreko kide egiteko, eta epe hori pasatakoan, batzarrean parte hartzeari uko egiten diotela iritziko zaio.

3.– Batzarreko kide izan ahalko dira, orobat, egikaritze-unitatearen kudeaketan jabeekin batera parte hartuko duten enpresa eragile urbanizatzaileak ere, batzarrak hala erabakitzen duenean eta batzarrak ezartzen duen eran. Enpresa horiek hautatzeko, betiere, kontratu publikoei aplikatzekoak zaizkion publizitate- eta lehia-printzipioak errespetatu beharko dira.

*162. artikulua.–* Hitzarmen-batzarraren izaera.

1.– Eratzen diren hitzarmen-batzarrak, hain zuzen, hirigintzako plangintza hitzarmen-sistemaz egikaritu behar denerako eratutako hirigintza-intereseko elkarteak izango dira, eta horrela inskribatu beharko dira Hirigintza Intereseko Elkarteen Erregistroan.

2.– Zuzendaritza-organoko karguetarako, pertsona fisikoak izendatuko dira nahitaez. Batzarreko zuzendaritza-organoko kide izango da, beti, udalaren ordezkari bat.

3.– Hitzarmen-batzarraren erabakien aurka, gorako errekurtsoa jarri ahal izango da udalaren aurrean.

*163. artikulua.–* Hitzarmen-batzarraren izaera juridikoa, eginkizunak eta helburuak.

1.– Hitzarmen-batzarrak administrazio-izaera, nortasun juridikoa eta erabateko jardute-ahalmena edukiko ditu.

2.– Hitzarmen-batzarrak plangintza egikaritzearen ardura hartuko du eta zuzeneko erantzukizuna edukiko du, udalaren aurrean, jarduketa-unitatearen urbanizazioa erabat egikaritzeari buruz, bai eta jarduketaren gainerako hirigintza-kargak betetzeari buruz ere. Kasuan kasuko gastuak, ordea, birpartzelazioaren ondoriozko partzelak esleitu zaizkien jabe guztien kontukoak izango dira, birpartzelatze-egitasmoan ezarritako proportzioan eta eran.

3.– Bere helburuak betetzeko, hitzarmen-batzarrak honako ahalmen eta eskubide hauek edukiko ditu:

a) Birpartzelatzea egiteko ahalmena, unitateko onurak eta kargak ekitatez banatzeko. Birpartzelatzea nahitaezkoa izango da, eta, lehenik, batzarrak onartuko du, batzarrean sartutako jabetza-kuoten gehiengo osoz,

*Artículo 161.*– Constitución de la junta de concertación e incorporaciones.

1.– Una vez elegido el sistema de concertación y firmado el convenio, los propietarios dispondrán de un mes para constituirse en junta de concertación, mediante escritura pública.

2.– La constitución de la junta será publicada por ésta en el boletín oficial del territorio histórico y notificada de forma fehaciente de forma individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, concediéndoles un mes de plazo para adherirse a ella, transcurrido el cual se entenderá que renuncian a su participación.

3.– También pondrán incorporarse a la junta las empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución, cuando así lo acuerde la junta y en los términos que la misma establezca. Para su selección, en todo caso, deberán seguirse los principios de publicidad y concurrencia aplicables a la contratación pública.

*Artículo 162.*– Carácter de la junta de concertación.

1.– Las juntas de concertación que se constituyan tendrán el carácter de agrupaciones de interés urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico en los casos en que el sistema de actuación sea el de concertación, y como tales deberán inscribirse en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

2.– Los cargos del órgano rector de la junta recaerán necesariamente en personas físicas, y formará parte de él un representante del ayuntamiento, en todo caso.

3.– Contra los acuerdos de la junta de concertación podrá interponerse recurso de alzada ante el ayuntamiento.

*Artículo 163.*– Naturaleza jurídica. Funciones y fines de la junta de concertación.

1.– La junta de concertación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar.

2.– La junta de concertación asumirá la ejecución del planeamiento y será directamente responsable frente al ayuntamiento de la ejecución completa de la urbanización de la unidad de ejecución, así como del cumplimiento de las restantes cargas urbanísticas de la actuación, repercutiendo los gastos correspondientes a la totalidad de los propietarios adjudicatarios de parcelas resultantes en la proporción y modo establecidos en el proyecto de reparcelación.

3.– Para el cumplimiento de sus fines, la junta de concertación ostentará las siguientes facultades y prerrogativas públicas:

a) Formular la reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas de la unidad. La reparcelación, que tendrá en todo caso el carácter de reparcelación forzosa, se aprobará inicialmente por la junta por la ma-

eta, gero, jendaurrean jarriko da lurralde historikoko aldizkari ofizialean iragarkia argitaratuta, eta jabe guztiei bidaliko zaie jakinarazpena. Udalari dagokio, nolanahi ere, egitasmoa behin betiko onartzea, lehenago jendaurrean egoteko eta entzunaldia egiteko epean izan diren alegazioei buruz ebazpena hartuta.

b) Jarduketa-unitateko jabeei dagozkien diru-kopuruak exijitzeko ahalmena. Udalak premiamendu bidez eskatu ahal izango dizkiete zenbakekooak.

c) Lege honek eragile urbanizatzailearen alde aurreikusitako bestelako ahalmenak.

4.– Hitzarmen-batzarrek fiduziario gisa jokatuko dute, hau da, jarduketa-unitatean sartutako finkak erabiltzeko eskubide osoa izango dute, eta soilik legean ezarritako mugak edukiko dituzte. Plana egikaritzearekin lotutako obrak edo bestelako lanak egikaritzeko beharrezkoa denean, udal-administrazioak beharrezko diren zortasunak eta okupazioak ezarri ahal izango dizkiete, nahitaez, finken titularrei.

*164. artikulua.*– Hitzarmen-batzarrak eta birpartzelazioa.

Birpartzelazio-proiektuak egikaritze-unitate osoari eragingo dio. Horregatik, unitatean sartutako finka guztien birpartzelazioa edukiko du proiektuak, jabeak hitzarmen-batzarreko kide izan ala ez izan.

*165. artikulua.*– Udalak jarduketa-sistema aldatzeko duen eskubidea.

Udal-administrazioak edozein unetan aldatu ahal izango du jarduketa-sistema, hitzarmeneko legezko konpromisoak edo sistema hautatzeko oinarritzat hartu zen hitzarmeneko konpromisoak betetzen ez direnean.

HIRUGARREN ATALA
JARDUKETA-PROGRAMAK ERAGILE URBANIZATZAILEA HAUTATZEKO LEHIAKETA PUBLIKO BIDEZ ESLEITZEA

*166. artikulua.*– Urbanizatzeko jarduketa-programak araubide pribatuz esleitzeko lehiaketa publikorako irizpideak.

1.– Urbanizatzeko jarduketa-programek –eragile urbanizatzaileak egikaritzeko sisteman oinarritutakoek– esleipenerako aurkeztutako proposamenen balorazio-irizpide objektiboak jaso beharko dituzte, honako hauek behintzat:

a) Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei –eta batez ere alokairukoei– dagokienez, lege honetan ezarritako estandarrak eta zenbatekoak gainditzeko konpromisoa hartzea eragile urbanizatzaileak.

yoría absoluta de las cuotas de propiedad incorporada y se expondrá al público mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y se notificará a todos los propietarios. Corresponderá en todo caso al ayuntamiento la aprobación definitiva del proyecto, previa resolución de las alegaciones que en el periodo de información pública y audiencia puedan producirse.

b) Exigir de los propietarios de la unidad las cantidades correspondientes, que podrán ser objeto de vía de apremio por el ayuntamiento.

c) Las demás que esta ley prevé a favor del agente urbanizador.

4.– Las juntas de concertación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución, sin más limitaciones que las establecidas en la ley. Cuando resultara necesario para la ejecución de las obras u otros trabajos relacionados con la ejecución del plan, la administración municipal podrá imponer a sus titulares de forma forzosa las servidumbres y ocupaciones temporales precisas.

*Artículo 164.*– Reparcelación y juntas de concertación.

El proyecto de reparcelación afectará a la totalidad de la unidad de ejecución, por lo que contendrá la reparcelación de la totalidad de las fincas incluidas en la unidad, se hayan incorporado o no sus propietarios a la junta de concertación.

*Artículo 165.*– Prerrogativa municipal de cambio de sistema de actuación.

La administración municipal podrá sustituir en cualquier momento el sistema de actuación cuando se incumplieran los compromisos legales de la concertación o los recogidos en el convenio que sirvió de fundamento para la elección del sistema.

SECCIÓN TERCERA
ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO PARA SELECCIÓN DE AGENTE URBANIZADOR

*Artículo 166.*– Criterios del concurso público para la adjudicación de los programas de actuación urbanizadora en régimen privado.

1.– Los programas de actuación urbanizadora en sistema de ejecución por agente urbanizador deberán recoger los criterios objetivos de valoración de las proposiciones que se presenten para su adjudicación, y con carácter mínimo los siguientes:

a) Compromiso, a cargo del urbanizador, de destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública por encima de los estándares y las cuantías establecidas en esta ley, especialmente en régimen de alquiler.

b) Urbanizatzeko jarduketa-programan ezarritakoak baino urbanizatze-epe laburragoak edo konpromiso zorrotzagoak.

c) Urbanizatze-epe laburragoak edo konpromiso zorrotzagoak, eraikitzeko epeok beteko direla bermatzeko.

d) Jarduketa-programan zehaztutakoak eta, hala behar bada, plan orokorrean jasotakoak baino urbanizatze-lan egokiagoak edo urbanizatze-kalitate hobeak, lehiatzaileak bere gain hartzen baditu betiere.

e) Urbanizatze-lanei dagokienez, ingurumenari begirune handiagoa, paisaian eragin txikiagoa, eraginkortasun energetiko handiagoa eta baliabide naturalen aurrezpen handiagoa planteaten duten proposamenak eta alternatibak.

f) Babes ofizialeko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako den eraikin osoa edo zati bat eragile urbanizatzaileak eraikitzeko konpromisoa.

g) Antolamendu xehatuko plangintza edo urbanizatzeko jarduketa-programa aldez aurretik idatzi eta izapidetzea.

h) Urbanizazio-obrek kostu txikiagoa izatea eta eragile urbanizatzaileak enpresa-onurarako edo -ordainsarirako tarte txikiagoa izatea.

2.– Lehiaketetan, jabeekin eta jarduketan eragindakoekin kohesioa eta akordioa izateko bermeak baloratu ahal izango ditu udalak. Berme horiek, bestalde, erabakitako balorazio-irizpideetan eta eragile urbanizatzaileak jabe eta eragindako horiei ordaintzeko moduei eta epeei buruzko proposamenetan oinarrituko dira.

*167. artikulua.–* Urbanizatzeko jarduketa-programak araubide pribatuz esleitzeko lehiaketa izapidetzea.

1.– Urbanizatzeko jarduketa-programa behin betiko onartu ondoren, onarpen-iragarkia lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da, hartan lizitatzaile izan daitezkeenentzako beren-beregiko deia ere. Iragarkia argitaratu eta ondorengo bi hilabeteetan, pertsona fisiko edo juridiko orok, jabea izan edo ez, proposamen juridiko ekonomikoa aurkez diezaioke programari.

2.– Proposamen juridiko ekonomikoak eta, hala behar bada, jabeekin lortutako akordioak azal itxian aurkeztuko dira.

3.– Proposamen juridiko ekonomikoak eta behin-behineko bermea osatu izanaren egiaztagiria batera aurkeztuko dira. Berme horren zenbatekoa erregelamenduz finkatuko da, eta gutxienez urbanizatze-kargen % 1ekoa izango da. Aurkeztutako urbanizatzeko jarduketa-programa esleituz gero, atxiki egingo da behin-behineko bermea, eta gero, berme hori osatu edo ordezkatu egin beharko da, behin betiko berme gisa, urbanizatze-kargen % 7ri, gutxienez, dagokion zenbatekoa iritsi arte. Esleitzen ez baldin bada, itzuli egingo da bermea.

b) Plazos de urbanización más breves o compromisos más rigurosos que los establecidos en el programa de actuación urbanizadora.

c) Plazos de edificación más breves y compromisos más rigurosos para garantizar el cumplimiento de dichos plazos de edificación.

d) Obras de urbanización más convenientes o mejores calidades de urbanización que las definidas por el programa de actuación y, en su caso, las contempladas por el plan general, siempre que fueran asumidas a su costa por el licitador.

e) Propuestas y alternativas de obras de urbanización más respetuosas con el medio ambiente, con menor impacto paisajístico, mayor eficiencia energética y ahorro de recursos naturales.

f) Compromiso de construcción por el agente urbanizador de parte o toda la edificación destinada a viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección oficial.

g) La previa redacción y tramitación del planeamiento de ordenación pormenorizada y/o del programa de actuación urbanizadora.

h) El menor coste de las obras de urbanización y los menores márgenes de beneficio o retribución empresarial del urbanizador.

2.– En los concursos podrán ser valoradas por el ayuntamiento las garantías de cohesión y acuerdo con los propietarios y afectados de la actuación, basadas en los criterios de valoración adoptados y en las propuestas relativas al modo y plazos de retribución del urbanizador.

*Artículo 167.–* Tramitación del concurso para la adjudicación de los programas de actuación urbanizadora en régimen privado.

1.– Una vez definitivamente aprobado el programa de actuación urbanizadora, se publicará el anuncio de la aprobación definitiva en el boletín oficial del territorio histórico, conteniendo el expreso llamamiento a posibles licitadores, y en el plazo de dos meses cualquier persona física o jurídica, sea o no propietaria, podrá presentar una proposición jurídico-económica.

2.– Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán en plica cerrada junto con, en su caso, los acuerdos alcanzados con los propietarios.

3.– Todas las proposiciones jurídico-económicas deberán acompañarse de la acreditación de la constitución de una garantía provisional, cuyo importe será el que se fije reglamentariamente, con el mínimo del 1% de las cargas de urbanización de que se trate. Si se adjudica el programa de actuación urbanizadora presentado, la garantía provisional será retenida y deberá complementarse o sustituirse hasta alcanzar un importe mínimo del 7% de las cargas de urbanización como garantía definitiva. En caso contrario, será devuelta.

4.– Proposamenak aurkezteko epea amaitu eta hurrengo bost egun baliodunen barruan egingo da gutunazal zigilatuak irekitzeko ekitaldi publikoa. Egintza horren garapenaz eta emaitzaz akta egingo da, administrazio-fede publikoz. Jarduketa guztiak kontsultatu ahal izango dituzte interesdunek, eta alegazioak aurkeztu ere bai, gutun-azal zigilatuak ireki eta hurrengo 10 egunetan.

5.– Artikulu honetan xedatutakoari dagokionez, aldizkari ofizialeko argitalpenak urbanizatze- eta, hala behar bada, eraikuntza-lanen zenbatekoaren araberakoak direla iritziko zaio, dena ere administrazioaren kontratuen legeriarekin bat etorriz.

*168. artikulua.–* Proposamen juridiko ekonomikoen edukia.

Lehiatzaileek aurkeztutako proposamen juridiko ekonomikoek honako hauek jaso beharko dituzte, behintzat:

1.– Eragile urbanizatzailearen eta administrazio jardulearen arteko loturari dagokionez:

a) Urbanizatze- eta, hala behar bada, eraikitze-lanetarako epeen proposamena.

b) Kalitateei buruzko memoria, baldin eta urbanizatzeko jarduketa-programan behin betiko onartutakoez bestekoak badira kalitateok.

c) Eragile urbanizatzailearen eta administrazio jardulearen artean izenpetu beharreko hirigintza-hitzarmenaren proposamena. Eragile urbanizatzaileak bere gain hartzen dituen konpromisoak ere jasoko ditu.

2.– Alde batetik, eragile urbanizatzailearen eta, bestetik, jabeen eta eskubide titularren arteko harremanei dagokienez:

a) Hala badagokio, eragile urbanizatzaileak jabeen lursailak erabilgarri edukitzearen justifikazioa. Orobat alde bien artean lortutako akordioak ere, horien artean ezinbestean sartuta, alde batetik, lurzorua eta eragindako ondasunak eta eskubideak baloratzeko irizpideak eta formulak, eta bestetik, eragile urbanizatzailearen ordaintze-moduari eta epeei buruzko proposamenak.

b) Urbanizatze-karga guztien kalkulua, bai eta eragile urbanizatzaileak eragindako jabeei kudeaketa-gastu gisa gehienez ordainaraztera konprometitzen den kopuru osoaren kalkulua ere.

c) Onurak eta kargak modu ekitatiboan banatzeko proposamena, esleipen-diferentziak konpentsatzeko eta urbanizatze-kargen kontraprestazioa emateko. Lurzoruaren balioa eta balio horrek hirigintza-eraikigarritasunean duen eragina ere sartuko dira proposamenean.

d) Birpartzelazio-proiektua aurkezteko gehienezko epea.

4.– El acto público de apertura de plicas se celebrará en los cinco días hábiles siguientes a la finalización del periodo de presentación de proposiciones. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública administrativa. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas.

5.– En lo dispuesto en este artículo, las publicaciones en el boletín oficial se habrán de entender referidas a la publicación que corresponda por la cuantía de las obras de urbanización y, en su caso, edificación, todo ello conforme a la legislación sobre contratación administrativa.

*Artículo 168.–* Contenido de las proposiciones jurídico-económicas.

Las proposiciones jurídico-económicas que se presenten por los licitantes deberán contener, por lo menos, los siguientes extremos:

1.– En cuanto a las relaciones entre el agente y la administración actuante:

a) Proposición de plazos de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

b) Memoria de calidades, si fueran diferentes a las aprobadas definitivamente en el programa de actuación urbanizadora.

c) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador y la administración actuante con expresión de los compromisos asumidos por aquél.

2.– En cuanto a las relaciones entre el agente y los propietarios y los titulares de derechos:

a) Justificación, en su caso, de la disponibilidad del agente urbanizador sobre los terrenos de los propietarios y titulares de derechos, y los acuerdos ya alcanzados, que deberán incluir, en todo caso, los criterios y fórmulas de valoración del suelo y de los bienes y derechos afectados, y las propuestas relativas al modo y plazos de retribución del agente urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de las cargas de urbanización y de la cantidad total que en concepto de gastos de gestión el agente urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados.

c) Propuesta de equidistribución de beneficios y cargas, que incluirá el valor del suelo y de su repercusión en la edificabilidad urbanística, a efectos de compensación de las diferencias de adjudicación y de contraprestación de las cargas de urbanización.

d) Plazo máximo de presentación del proyecto de reparcelación.

LAUGARREN ATALA
JARDUKETA-PROGRAMAK ARAUBIDE PRIBATUZ ESLEITZEKO SISTEMA

*169. artikulua.–* Jarduketa-programak esleitzea.

1.– Jarduketa egikaritzeko aurkeztutako ekimen guztiak ezetsi egin ditzake udalak, arrazoiak emanez, bakar batek ere oinarri nahikorik ez duela iritzita. Kasu horretan, interes orokorrerako eta hirigintza-antolamendua egikaritzeko onena iruditzen zaion erabakia hartuko du, hauen artetik:

a) Jarduketa-sistema aldatzea.

b) Jarduketa-programaren bestelako baldintza oro aldatzea.

c) Jarduketa-programa indarrik gabe uztea.

d) Lizitaziorako epe berria irekitzea.

2.– Urbanizatzeko jarduketa-programa esleitzeari buruz, lehiaketa-sistema erabiltzen denean gehienez ere 40 egunetan hartu beharko du erabakia udalak, proposamenak irekitzen diren egunetik kontatuta.

3.– Behin betiko onartutako urbanizatzeko jarduketa-programan guztiz edo zati batez txertatu edo egikaritzeko diren antolamendu xehatuko plangintza edo alternatibak, azterlanak edo proiektu teknikoak aurkeztu dituen pertsona ez baldin bada esleipenduna, erredakzio-gastu frogatuak esleipendunak ordaintzea eta diru hori gastuok edo ekarpenok egin dituenari ematea bermatuko du udalak.

4.– Urbanizatzeko jarduketa-programa egikaritzeko esleipena hirigintza-hitzarmenez egingo da, eta hitzarmen hori, alde batetik, hitzarmen-batzarrak edo eragile urbanizatzaileak eta, bestetik, administrazio jarduleak izenpetuko dute. Honako hauek jasoko ditu hitzarmenak: programa egikaritzeko baldintzak, konpromisoak eta epeak; horiek beteko dituela ziurtatzeko, batzarrak edo eragile urbanizatzaileak jartzen dituen bermeak; eta ez betetzeak dakartzan zigorrak. Lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da hitzarmena, eta jakinarazpen formala eta bana-banakoa bidaliko zaie programaren edukiak eragiten dien jabe eta bestelako guztiei.

*170. artikulua.–* Programa esleitzeko baldintzen aldaketa.

1.– Urbanizatzeko jarduketa-programen esleipendunek eskubidea izango dute konpentsazioa eskuratzeko, hain zuzen ere, esleipena suntsitzeak edo jarduketaren egikaritze-garapen normala bertan behera uzteak edo atzeratzeak eragindako kalte-orgainengatik, baldin eta, administrazioaren kontratuei buruzko legeria orokorrean aurreikusitako moduan, gertaera horiek administrazio jarduleari guztiz egotzi dakizkiokeen arrazoiengatik izan badira.

SECCIÓN CUARTA
RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN EN RÉGIMEN PRIVADO

*Artículo 169.–* Adjudicación de los programas de actuación.

1.– El ayuntamiento podrá rechazar motivadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, en cuyo caso adoptará la decisión que considere oportuna, conforme al interés general y en orden a la ejecución de la ordenación urbanística, entre las siguientes:

a) Modificar el sistema de actuación.

b) Modificar cualesquiera otras condiciones del programa de actuación.

c) Dejar sin efecto el programa de actuación.

d) Abrir un nuevo plazo de licitación.

2.– El plazo máximo para la resolución por el ayuntamiento sobre la adjudicación de un programa de actuación urbanizadora, en el supuesto de concurso, será de cuarenta días desde la fecha de apertura de proposiciones.

3.– El ayuntamiento garantizará el reembolso, por cuenta del adjudicatario, de los gastos justificados de redacción a favor de quien, no habiendo resultado adjudicatario, hubiera formulado el planeamiento de ordenación pormenorizada o las alternativas, estudios o proyectos técnicos que total o parcialmente se incorporen al programa de actuación urbanizadora aprobado definitivamente o sean útiles para su ejecución.

4.– La adjudicación de la ejecución del programa de actuación urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por la junta de concertación o el agente urbanizador, y, de otra, por la administración actuante. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del programa, las garantías que la junta o el agente urbanizador presta para asegurar su cumplimiento, y las penalizaciones a las que se somete por incumplimiento. Este convenio será objeto de publicación en el boletín oficial del territorio histórico y de notificación formal e individualizada a todos los propietarios y afectados por el contenido del programa de actuación urbanizadora.

*Artículo 170.–* Modificación de las condiciones de adjudicación del programa.

1.– Los adjudicatarios de programas de actuación urbanizadora tendrán derecho a que se les compense, en los términos previstos en la legislación general de contratación administrativa, de los daños y perjuicios que se les sigan por la resolución de la adjudicación o por la paralización o el retraso del normal desarrollo de la ejecución de la actuación debidos exclusivamente a decisiones de la administración actuante.

2.– Urbanizatzeko jarduketa-programaren aurreikuspenak aldatuta haren garapena aldatzen duten ebazpen publikoek, ezelan ere, jarduketaren oreka ekonomikoa berrezartzeko dena delako konpentsazio ekonomikoak eragingo dituzte, izan administrazioaren alde, izan esleipendunaren alde. Lehiaketaz esleitzen denean aldaketok, duten garrantzia dela-eta, esleipendunak bere gain hartutako konpromisoen eta eginbeharren kostuaren edo balioaren % 20 baino gehiagori eragiten badiote, suntsitu egingo da esleipena. Salbuespena egingo da jarduketaren egoerak interes publikoak urratzen baditu edo, interesok ahalik ondoen betetzeko, aldeen arteko akordioa lortzen bada jarduketari ekin ahal izateko.

3.– Lehiaketaz hautatutako eragile urbanizatzaileak hirugarren bati laga diezaioke eskritura publiko bidez bere kondizioa, baldin eta administrazio jardulearen aurrean bere eginbehar guztietan subrogatzen badu, eta administrazioak onartu egin beharko du lagapena. Alabaina, lagapenak interes orokorra urratu edo lehiaketa publikoan esleitu beharra defraudatu egiten badu, ukatu egingo du edo, bestela, egikaritze-araubide publikoa aplikatzea erabakiko du. Jarduketaren zati edo atal gutxiengodunerako lagapen partzialak zera eskatzen du: behar bezala koordinatutako programazio bat edo hasierako programazioaren eskakizunak asebeteko dituzten konpromiso batzuk bere egitea lagatzaileak eta hartzaileak, modu solidarioan edo elkartuan.

4.– Lehiaketaz hautatutako eragile urbanizatzaileak bere prestazio osagarriak hirugarren batekin administrazio jardulearen aurrean dituen erantzukizunak eskualdatu gabe kontratatu ahal izango ditu, administrazio jarduleari prestazio horien berri emanda.

5.– Urbanizatzeko jarduketa-programa esleitzearekin sortutako harremanek jarraibide hauek izango dituzte: behin betiko esleipena formalizatzeko hitzarmena, lege honetako xedapenak, legearen garapenerako xedapenak eta administrazioaren kontratugintzari buruzko arauak.

*171. artikulua.*– Urbanizatzeko jarduketa-programaren hitzarmena suntsitzea.

1.– Hitzarmena ofizioz edo hitzarmen-batzarrak edo eragile urbanizatzaileak hala eskatuta suntsituko du administrazioak. Erantzukizun ekonomikoak direnak direla, urbanizatzeko jarduketa-programaren esleipena iraungitzea dakar hitzarmena suntsitzeak.

2.– Hitzarmena suntsitzeko arrazoiak hauek izango dira, gutxienez:

a) Hitzarmen-batzarrak, eragile urbanizatzaileak edo administrazio jarduleak programa esleitzerakoan biek hala biek hartutako konpromisoak ez betetzea. Nolanahi ere, aplikatzekoak izango dira kontratuan berariaz hitzartutako zigorrak.

2.– Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de una actuación y varíen las previsiones del programa de actuación urbanizadora comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la actuación, sea en favor de la administración, sea en el del adjudicatario. Cuando estas alteraciones, por su importancia, en supuestos de adjudicación por concurso, afecten en más de un 20% del coste o valor de los compromisos y las obligaciones asumidas por el adjudicatario, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado del desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos, o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la actuación.

3.– El agente urbanizador seleccionado por concurso puede ceder su condición, en escritura pública, a tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la administración actuante, que deberá aprobarla. Si la cesión menoscaba el interés general o supone defraudación de la adjudicación en pública competencia, la administración denegará la aprobación o acordará la aplicación del régimen público de ejecución. La cesión parcial, para un tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

4.– El agente urbanizador seleccionado por concurso puede contratar prestaciones accesorias de su gestión con cualquier tercero sin transmitirle sus responsabilidades ante la administración actuante, a la que dará cuenta de ello.

5.– Las relaciones derivadas de la adjudicación del programa de actuación urbanizadora se regirán por el convenio que formalice la adjudicación definitiva, así como por las disposiciones contenidas en la presente ley, disposiciones de desarrollo y normativa propia de la contratación administrativa.

***Artículo 171.–*** Resolución del convenio del programa de actuación urbanizadora.

1.– La resolución del convenio se acordará por la administración actuante de oficio o a instancia de la junta de concertación o del agente urbanizador, según corresponda. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la caducidad de la adjudicación del programa de actuación urbanizadora.

2.– Las causas de resolución serán al menos las siguientes:

a) El incumplimiento por la junta de concertación, el agente urbanizador o la administración actuante de los compromisos asumidos por ambos con ocasión de la adjudicación del programa, sin perjuicio de las penas contractuales que expresamente se hubieran pactado.

b) Aurreko artikuluan aurreikusitako eran administrazioak bere aldetik nabarmen aldatzea esleipen-baldintzak.

c) Izenpetutako itunean administrazio jarduleak eta hitzarmen-batzarrak edo eragile urbanizatzaileak berariaz hitzartutako arrazoiak.

3.– Ez-betetze larria egiteagatik aurreko zenbakian aurrekusitako hitzarmen-suntsitzea gertatzen bada, esleipendunari kendu ahal izango zaio eragile urbanizatzaile izateko gaitasuna beste lehiaketa batzuetara aurkezteko.

4.– Hitzarmena suntsitzeko erabakiak honako hauek ere jaso behar ditu, hala behar duenean:

a) Zenbait oruberen hirigintza-eraikigarritasuna deklaratzea, horien jabeek nahikoa erantzun badiete urbanizatze-kargei.

b) Lursailak birsailkatzeko prozedura hastea, urbanizatze-obrak nahiko aurreraturik izatearren obrok jarduketa isolatuen araubidez amaitzea bideragarria denean.

c) Programazio berri bat hitzartzeko behar den prozedurari ekitea. Eragile urbanizatzaile berriak, programazio horretan, bere gain hartuko ditu egikaritu gabeko eginbeharrak eta hartarako erabiliko ditu iraungitako esleipenaren likidaziotik eratorritako ondasun eta baliabideak.

d) Eginbeharrak betetzen ez dituen kasuetarako, urbanizatzeko jarduketa-programan bertan aurreikusitako kontratu-zigorrak hitzartzea; eta, betiere, eginbehar horien berme gisa aurkeztutako fidantza inkautatzea edo abala egikaritzea, lurzoruaren ondare publikoarentzako.

*172. artikulua.*– Administrazioaren kontratugintzari buruzko legeriaren aplikagarritasuna.

1.– Urbanizatzeko jarduketa-programaren egikaritzea esleitzeko prozedurari dagokionez –aurreko artikuluetan zehaztu da–, errespetatu egin beharko dira administrazioaren kontratuei buruz indarrean dagoen legerian publizitatearen eta lehiaren gainean ezarritako baldintzak.

2.– Urbanizazio-obrak egikaritze pribatuz kontratatu nahi direnean, kontratu publikoei buruzko legeriaren printzipioak bete beharko dira lizitatzaileen kaudinemari dagokionez eta publizitateari eta lehiari dagokionez, urbanizazio-obrako kontratistak hautatzeko. Horretarako, kontratisten hautapena lehiaketa publikoz egingo da, obraren zenbatekoaren arabera aldizkari ofizial batean edo bestean iragarpena eginez eta esleipenerako irizpide objektiboak ezarriz. Alabaina, baldin eta deitutako lehiaketa publikoan hautatua izan den eragile urbanizatzaileak urbanizazio-obra egikaritzeko eskakizunak betetzen baditu, ez da beharrezkoa izango

b) La modificación sustancial por parte de la administración de las condiciones de adjudicación en los términos previstos en el artículo anterior.

c) Las causas que se hubieran pactado expresamente entre la administración actuante y la junta de concertación o el agente urbanizador a través del correspondiente convenio.

3.– El adjudicatario que incumpla sus compromisos, en caso de incumplimiento grave que motive la resolución prevista en el número anterior, podrá ser inhabilitado en su condición de agente urbanizador para la presentación a otros concursos.

4.– El acuerdo de resolución deberá además, y cuando proceda:

a) Declarar la edificabilidad urbanística de aquellos solares cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de la urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlas en régimen de actuaciones aisladas.

c) Incoar el procedimiento preciso para acordar una nueva programación en la que el nuevo agente urbanizador asuma las obligaciones pendientes de ejecución, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la adjudicación caducada a ejecutar la que la sustituya.

d) Acordar las penas contractuales previstas en el programa de actuación urbanizadora para el caso de incumplimiento de las obligaciones y, en todo caso, la incautación de la fianza o ejecución del aval presentado en garantía, con destino al patrimonio público de suelo.

*Artículo 172.*– Aplicabilidad de la legislación en materia de contratación administrativa.

1.– En el procedimiento de adjudicación del programa de actuación urbanizadora descrito en los artículos anteriores deberán respetarse los requisitos relativos a publicidad y concurrencia establecidos en la normativa vigente sobre contratación administrativa.

2.– En los sistemas de actuación de régimen de ejecución privada, la contratación de las obras de urbanización deberá seguir los principios de la legislación de contratación pública en cuanto a solvencia de los licitadores y publicidad y concurrencia para la selección de contratistas. A tal efecto, la selección de contratistas se someterá a licitación pública mediante anuncio en el boletín oficial correspondiente en función del importe de la obra, estableciendo los criterios objetivos de adjudicación. No obstante, cuando el agente urbanizador seleccionado en procedimiento de concurso público reuniera los requisitos de capacidad para la ejecución por

beste lizitazio publiko bat abiaraztea, obra horien egikaritzea lehiaketako parte izan denean.

3.– Esleipen-prozedurari, esleipen-baldintzak aldatzeari eta esleipena bera suntsitzeari dagokienez lege honetan zerbait arautu gabe utziz gero, administrazioaren kontratuei buruzko legeria aplikatuko da subsidiarioki.

BOSGARREN ATALA
JARDUKETA-PROGRAMAK ARAUBIDE PUBLIKOZ EGIKARITZEKO SISTEMAK. LANKIDETZA-SISTEMA ETA DESJABETZE-SISTEMA

*173. artikulua.–* Lankidetza-sistema.

1.– Lankidetza-sisteman, jabeek nahitaez laga beharreko lurzorua jartzen dute, eta administrazioak urbanizazio-obrak egikaritzen ditu jabe horien kontura.

2.– Hirigintza-intereseko elkarteak eratu ahal izango dira, bai lur-jabeen ekimenez bai udalaren erabakiz, urbanizazio-obrak egikaritzeko jardunean lankidetzan aritzeko.

3.– Administrazioaren eta eragindako jabeen artean adostasuna izanez gero, unitateko orube, lurrazal-eskubide eta eraikitako etxebizitza, lokal edo eraikin batzuk administrazioari esleituta konpentsatu ahal izango da, osorik edo zati batean, urbanizazio-obren finantziazioa. Horrela egiten ez bada, birpartzelazio-proiektuan jasotako edo proiektuaren garapenean onartutako kitapen-kontuari dagokion urbanizazio-kuotak igorriz egingo da finantzazioa. Alabaina, administrazioak babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak edo interes sozialeko beste erabilera batzuk sustatzeko konpromisoa hartzen duenean, konpromiso hori gauzatzeko beharrezko diren orubeak, lurrazal-eskubideak edo, hala badagokio, etxebizitzak, lokalak edo eraikinak emanez egitea ezarri ahal izango du, urbanizazio-kargen konpentsazio-sistema nagusi gisa.

4.– Administrazio jarduleak eskuordetu egin ahal izango dio sistemaren kudeaketa eta urbanizazioaren egikaritzea beste herri-administrazio bati, beste sozietate publiko bati edo hirigintza-partzuergo bati, beren beregi izenpetutako hitzarmen bidez.

*174. artikulua.–* Desjabetze-sistema.

1.– Desjabetze-sistema egikaritze-unitate osoak aintzat hartuta aplikatuko da, eta unitate horietako ondasun eta eskubide guztiak hartuko ditu bere baitan. Horrez gainera, jarduketa isolatuetan sartutako orube edo partzeletan, edo sistema orokorrak edo haien elementuak egikaritzeko ere aplikatu ahal izango da.

2.– Balio justuaren ordainketari dagokionez, desjabetzen den egikaritze-unitate barruko nahiz kanpoko

él mismo de la obra urbanizadora, no será precisa la apertura de una nueva licitación pública, siempre que la ejecución de dichas obras hubiera formado parte del objeto del concurso.

3.– Así mismo, en todo lo no regulado en la presente ley respecto al procedimiento de adjudicación, modificación de las condiciones de la adjudicación y resolución de la misma se aplicará subsidiariamente la normativa vigente sobre contratación administrativa.

SECCIÓN QUINTA
SISTEMAS DE EJECUCIÓN LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN EN RÉGIMEN PÚBLICO. SISTEMAS DE COOPERACIÓN Y EXPROPIACIÓN

*Artículo 173.–* Sistema de cooperación.

1.– En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2.– Podrán constituirse agrupaciones de interés urbanístico, bien a iniciativa de los propietarios o por acuerdo del ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

3.– La financiación del coste de las obras de urbanización, en caso de acuerdo entre la administración y los propietarios afectados, podrá ser total o parcialmente compensada mediante la adjudicación a la misma de solares, derechos de superficie o viviendas, locales o edificaciones construidas en la propia unidad. En defecto de acuerdo, la financiación se realizará a través del giro de las cuotas de urbanización que resulten de la oportuna cuenta de liquidación incluida en el proyecto de reparcelación o aprobada en su desarrollo. No obstante, cuando la administración asuma el compromiso de promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública u otros usos de interés social, podrá hacer prevalecer la compensación de las cargas de urbanización mediante la entrega de solares, derechos de superficie o, en su caso, viviendas, locales o edificaciones que fueran precisos para materializar dicho compromiso.

4.– La administración actuante podrá delegar la gestión del sistema y la ejecución de la urbanización en otra administración pública, en una sociedad pública o en un consorcio urbanístico mediante convenio suscrito a tal efecto.

*Artículo 174.–* Sistema de expropiación.

1.– El sistema de expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en ellas, sin perjuicio de que también pueda aplicarse a solares o parcelas incluidos en actuaciones aisladas o para la ejecución de sistemas generales o elementos de los mismos.

2.– El pago del justiprecio podrá realizarse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente den-

balio bereko lursailak esleituz egin ahal izango da, beti ere desjabetuarekin ados jarrita.

3.– Desjabetze-sistemaren bidez araubide publikoz egikaritzea finkatzen duen urbanizatzeko jarduketa-programak, betiere, egikaritzea kudeatzeko era hauen artean aukeratu beharko du: administrazio jardulearen kudeaketa zuzena eta desberdindugabea; administrazioari atxikita edo haren menpe dagoen zuzenbide publikoko erakunde baten kudeaketa; beste lurralde-administrazio publiko bati edo haren menpe dagoen zuzenbide publikoko erakunde bati egindako kudeaketa-gomendioa, dagokion hitzarmena aldez aurretik izenpetuta; edo kudeaketa beste emakidadun bati esleitzea. Azken kasu horretan, lehiaketa bidez esleituko da emakida. Emakidadunak edozein unetan sartu ahal izango ditu eragindako jabeak jarduketan, haien artean askatasunez hitzartzen dituzten baldintzetan, aurretik administrazio jarduleak desjabetzearen libratzea emanda.

*175. artikulua.*– Desjabetzetik libratzea.

1.– Desjabetze-sistema aplikatzearen ondorioz, organo desjabetzaileek ondasun batzuk libra ditzakete desjabetzetik, baldintza batzuk ezarrita.

2.– Desjabetzetik libratzeko eskabidea organo desjabetzaileak egokitzat jotzen badu, libratu beharreko ondasunen jabeari jakinaraziko dio zein baldintza, egoera eta proportziotan atxiki behar zaion hirigintza-egikaritzeari, eta aurreko zehaztapenak bete ezean ezarri beharreko bermeak ere finkatuko dira. Edonola ere, ondasunak libratu zaizkionak oinarrizko hirigintza-eginbeharrak bete beharko ditu.

3.– Ondasunak libratzea haiek ordaindu eta okupatu ondoren ematen bada, aldez aurretik ondasunok titularrari itzultzea erabakiko da.

4.– Desjabetzailea udala ez bada, udalari entzungo zaio.

5.– Ondasunen jabeek ez badituzte betetzen libratze-ebazpenean ezarritako oinarrizko hirigintza-eginbeharrak, desjabetze-espediente berri bat hasiko da.

*176. artikulua.*– Hirigintzako desjabetzeak legitimatzea.

1.– Hirigintza-antolamendurako planak eta urbanizatzeko jarduketa-programak behin betiko onartzeak, bai eta lurzoru-ondare publikoak eratzeko edo handitzeko erreserbak ezartzeak ere, bi ondorio ekarriko ditu: lan horiek onura publikoko deklaratzea, eta lursail horiek eta eragindako ondasun eta eskubide enparauak nahitaez okupatzea, desjabetzeari eta zortasunak ezartzeari begira.

2.– Lege honetan ezarritako hirigintzako eginbehar eta betebeharrak ez betetzeak, inola ere, nahitaezko desjabetzea egiteko onura publikorako arrazoia badela ekarriko du, benetan bete daitezen bermatze aldera.

tro o fuera de la unidad de ejecución objeto de la expropiación, por acuerdo con la parte expropiada.

3.– El programa de actuación urbanizadora que fije la ejecución en régimen público por el sistema de expropiación deberá elegir la forma de gestión, optando entre la gestión directa e indiferenciada por la administración actuante; la gestión a través de una entidad de derecho público dependiente o adscrita a ella; la encomienda a otra administración pública territorial o a una entidad de derecho público dependiente o adscrita a ella, previa suscripción del correspondiente convenio, o la atribución de la gestión a un tercero concesionario. En este último supuesto, la concesión se otorgará mediante concurso. El concesionario podrá incorporar a la actuación a los propietarios afectados en cualquier momento en las condiciones que libremente pacten, previo otorgamiento por la administración actuante de la liberación de la expropiación.

*Artículo 175.*– Liberación de expropiaciones.

1.– En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes.

2.– Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados las condiciones, términos y proporción en que deberá vincularse a la ejecución urbanística, y se fijarán, asimismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. En todo caso, el liberado quedará sujeto al cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos.

3.– Si la liberación se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de resolución, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a su titular.

4.– Si el expropiante no fuera el ayuntamiento se oirá a este.

5.– El incumplimiento por parte de los propietarios de bienes liberados de los deberes urbanísticos básicos establecidos en la resolución liberatoria determinará el inicio de un nuevo expediente expropiatorio.

*Artículo 176.*– Legitimación de las expropiaciones urbanísticas.

1.– La aprobación definitiva de planes de ordenación urbanística y programas de actuación urbanizadora, así como el establecimiento de reservas para constituir o ampliar patrimonios públicos de suelo, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y demás bienes y derechos afectados, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

2.– El incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticos establecidas en la presente ley determinará la existencia de causa de interés público para la expropiación forzosa a fin de garantizar su efectivo cumplimiento.

*177. artikulua.*– Hirigintza-arrazoiengatiko desjabetzeak.

Hirigintza-arrazoiak direla eta, honako kasu hauetan aplikatu ahal izango da desjabetzea:

a) Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, beharrezkoak baldin badira hirigintza-antolamendua egikaritze publikoko jarduketa integratuen bidez egikaritzeko.

b) Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratu nahi direnean, beharrezkoak direlako sistema orokorren eta tokiko sistemen sarean jarduketa integratuetan sartu gabe edo haiei atxiki gabe dauden zuzkidura publikoak egikaritze aldera.

c) Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, beharrezkoak baldin badira sistema orokorren eta lokalen sareko zuzkidura publikoak –jarduketa integratu baten eremuari atxikitakoak– aldez aurretik egikaritzeko.

d) Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, baldin eta natura, historia, zientzia, kultura, paisaia, arkeologia edo antzeko beste alde batetik duten balioagatik zaindu edo balioetsi behar badira, kasuan kasuko babes- eta zaintza-plan berezian ezarritakoaren arabera.

e) Hutsik dauden etxebizitzak eskuratzeko, baldin eta urte jarraitu batetik gora bizitegirako erabilerarik ez badute eta lehentasunez eta atzera eskuratzeko eskubideen menpeko eremuetan badaude, kokatuta dauden eremuaren egikaritzea errazteari begira.

f) Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, baldin eta lurzoru-ondare publikoak eratzeko edo handitzeko ezartzen diren erreserbetan badaude.

g) Lursailak eta bestelako ondasunak eta eskubideak eskuratzeko, baldin eta plangintzan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eta sustapeneko edo interes publikoko eraikuntza industrialak edo tertziarioak egiteko izendatuta badaude.

h) Plangintza osorik edo zati batean egikaritzeko epeak, baita eraikitzeko eginbeharra ere, betetzen ez direnean.

i) Higiezinak kontserbatzeko eta haien mantentze-lanak egiteko legezko eginbeharrak betetzen ez direnean.

j) Erabilera nagusia bizitegirakoa duten eraikinetan, sektoreko legerian aurreikusitako irisgarritasuna hirigintza-antolamenduak eskatu bezala bermatu ahal izateko beharrezko diren zerbitzuak eta instalazioak eguneratzeko eginbeharra betetzen ez denean. Kasu horretan, administrazio desjabetzailea udala izango da, eta onuraduna, berriz, jabeen elkartea edo kasuan kasuko obrak egikaritzeko gehiengo nahikoa duena. Onuradunak eskatu beharko du desjabetzea egiteko, bi gauza egiaztatuta: batetik, udalaren baimena duen edo izan dezakeen proiektu bat sustatzen duela, eta bestetik, ai-

*Artículo 177.*– Supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos.

Será posible la aplicación de la expropiación por motivos urbanísticos en los supuestos siguientes:

a) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos precisos para ejecutar la ordenación urbanística a través de actuaciones integradas de ejecución pública.

b) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos precisos para el desarrollo de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales, no incluidas ni adscritas a actuaciones integradas.

c) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos precisos para la ejecución anticipada de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales adscritas al ámbito de una actuación integrada.

d) La adquisición de terrenos y demás bienes y derechos cuya preservación y puesta en valor se estime necesaria, por el valor de sus características naturales, históricas, científicas, culturales, paisajísticas, arqueológicas o de análoga naturaleza, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente plan especial de protección y conservación.

e) La adquisición de viviendas desocupadas que permanezcan sin uso residencial por más de un año continuado y estén situadas en ámbitos sujetos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, a los efectos de facilitar la ejecución del ámbito en el que radiquen.

f) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos comprendidos en las reservas de suelo establecidas para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos del suelo.

g) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o edificaciones industriales o terciarias de fomento o de interés público.

h) El incumplimiento de los plazos fijados para la ejecución total o parcial del planeamiento, incluido el deber de edificar.

i) La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.

j) La inobservancia del deber de actualizar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente. En este último caso, la administración expropiante será el ayuntamiento correspondiente, y el beneficiario la comunidad de propietarios o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión. El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta, o

patutako obrak ezin dituela hasi, obrok ukitutako ondasun eta eskubide guztiak baliatu ezin dituelako.

k) Legez aurreikusitako beste kasuetan.

*178. artikulua.*– Desjabetze-prozedura.

1.– Aurreko artikuluan jasotako nahitaezko desjabetzeak arlo horretako legeriaren arabera izapidetuko dira. Hori hala izanik ere, lege honetan ezarritako zehaztapenak beteko dira eta Euskal Autonomia Erkidegoko herri-administrazioen berezko antolamendu-egituran beharrezko egokitzapenak egingo dira.

2.– Aurreko paragrafokoa horrela bada ere, organo desjabetzailea udala edo foru-aldundia denean, udalaren edo aldundiaren –dagokionaren– erabakia baino ez da beharko, desjabetze-legerian eskatutako ondasun eta eskubideak presaz okupatzeko deklarazioaren tramitea egiteko.

3.– Hirigintza-arrazoiak direla-eta egiten diren desjabetzeetan, administrazio jarduleak bi prozedura erabili ahal izango ditu: baterako tasazioa –hurrengo artikuluan dago araututa– edo banakako desjabetzea –nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriak arautzen du–.

*179. artikulua.*– Baterako tasazioaren prozedura.

1.– Desjabetze-proiektuak, baterako tasazioa egiten denean, honako agiriak jasoko ditu:

a) Lurralde-eremuaren zehaztapena, eta eremu hori kokapenari, azalerari eta mugei dagokienez zehazteko agiriak.

b) Lurzoruaren prezioak modu arrazoituan finkatzea, hain zuzen ere lurzoruaren hirigintza-kalifikazioaren, hirigintza-eraikigarritasunaren, eragin-balioaren eta hirigintza-mailaren arabera.

c) Finkei buruzko banakako balio justuko orriak. Lurzoruaren balioa ez ezik, eraikinena, obrena, instalazioena eta landaketena ere jasoko da orriotan.

d) Beste kalte-ordain batzuei dagozkien balio justuko orriak.

2.– Desjabetze-proiektua, adierazitako agiri horiekin batera, hilabetean egongo da jendaurrean, interesdunek oharrak eta erreklamazioak egin ahal izan ditzaten, batik bat eskubideen titulartasunari eta balorazioari dagokionez.

3.– Proiektuaren berri emateko, iragarkiak argitaratuko dira kasuan kasuko lurralde historikoko aldizkari ofizialetan eta zabalkunde handiena duten egunkarietako batean.

4.– Tasazioak banan-banan jakinaraziko zaizkie espedientean ondasun-eskubideen titular gisa agertzen dies susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

k) En los demás supuestos legalmente previstos.

*Artículo 178.*– Procedimiento expropiatorio.

1.– La expropiación forzosa, en los supuestos contemplados en el artículo anterior, se tramitará con arreglo a la legislación en materia de expropiación forzosa, sin perjuicio de las determinaciones de esta ley y de las necesarias adecuaciones a la estructura organizativa propia de las administraciones públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.– No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en el supuesto de que el órgano expropiante fuera el ayuntamiento o la diputación foral, el trámite de declaración de urgente ocupación de bienes y derechos exigido en la legislación expropiatoria sólo requerirá acuerdo municipal o foral, según corresponda.

3.– En cualquier expropiación por motivos urbanísticos, la administración actuante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en el artículo siguiente o seguir la expropiación individualmente, conforme al procedimiento de la legislación de expropiación forzosa.

*Artículo 179.*– Procedimiento de tasación conjunta.

1.– El proyecto de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:

a) Identificación del ámbito territorial, junto con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Fijación razonada de precios acorde con la clasificación del suelo, según su calificación urbanística, edificabilidad urbanística, valor de repercusión y grado de urbanización.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrá no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2.– El proyecto de expropiación, con los documentos señalados, será expuesto al público por término de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3.– La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el boletín oficial y en el diario o diarios de mayor difusión del territorio histórico correspondiente.

4.– Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bie-

renei: batetik, hitzez hitzeko prezamendu-orria, eta bestetik, balorazio-irizpideak finkatzeko proposamena bidaliko zaizkie, alegazioak aurkez ditzaten jakinarazpenaren egunetik kontatzen hasita hilabeteko epean.

5.– Desjabetzailea udala ez bada, udalari entzungo zaio hilabeteko epean. Udal-administrazioari entzuteko epea eta interesdunei entzuteko epea aldi berean gerta daitezke, oso-osorik edo zati batean.

6.– Alegazioen gaineko txostena egin ondoren, organo eskudunak onartu beharko du proiektua.

7.– Espedientea onartzen duen ebazpena, inola ere, espedientean agertzen diren ondasun-eskubideen interesdun titularrei jakinaraziko zaie. Titularrok 20 eguneko epea izango dute espedientean ezarritako balorazioarekin ados dauden ala ez organo eskudunari idatziz adierazteko.

8.– Organo eskudunak, hala badagokio, desjabetzeak eragindako lurralde-eremuan eskuduna den nahitaez esjabetzeko lurralde epaimahaiari bidaliko dizkio espedientea eta inpugnatutako prezamendu-orria, balio justua finka dezan. Legez ezarritako balorazio-irizpideak erabiliko dira balio justu hori finkatzeko.

9.– Aipaturiko 20 eguneko epe horretan interesdunak balorazioaren aurka azaltzen ez badira, desjabetze-proiektua onartzeko egintzan ezarritakoa ontzat ematen dutela ulertuko da, eta balio justua behin betikotzat eta interesdunak ontzat emantzat joko da.

***180. artikulua.–*** Jabari eta erabilera edo zerbitzu publikoko ondasunak eta desjabetzeak.

1.– Desjabetu beharreko lurrazalean jabari publikoko ondasunak daudenean eta ondasun horien xedea, hirigintzako antolamenduaren arabera, erabilera orokorrari edo zerbitzu publikoei atxikitzea eragin zuenaz bestekoa bada, kasuan kasuko ondasunari dagokion erregulazio-legeria erabili beharko da jabari-aldaketa edo desafektazioa –kasu bakoitzean egokia dena– gauzatzeko.

2.– Desjabetu beharreko lurrazalean dauden landabideak udal jabetzakotzat hartuko dira –kontrako frogarik ez bada behintzat–, abelbideak salbu, horiek berariazko araudia dute eta. Desagertzen diren herri barruko bideei dagokienez, organo desjabetzaileari zuzenbide osoz eskualdatzen zaizkiola ulertuko da, eta hirigintzako antolamendu berriak sorturiko bide berriek ordezkatzen dituztela. Nolanahi ere, bete egin beharko da 146. artikuluan horren gainean ezarritakoa.

***181. artikulua.–*** Zortasunak eratzea.

1.– Jabaria desjabetzea behar-beharrezkoa ez bada plan bat egikaritzeko, eta zuzenbide pribatuak edo administratiboak aurreikusitako zortasunen bat eratzea aski bada, zortasun hori ezarri ahal izango da, nahitaezko desjabetzeari buruzko legeriari jarraituta. Horretarako, ordea, ordaindu beharreko kalte-ordainak ez du nes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contando a partir de la fecha de notificación.

5.– Cuando el órgano expropiante no sea el ayuntamiento, se oirá a éste por igual término de un mes. El periodo de audiencia a la administración municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de los interesados.

6.– Informadas las alegaciones, se someterá el proyecto a la aprobación del órgano competente.

7.– La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuren en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito, ante el órgano competente, su conformidad o disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

8.– El órgano competente, en su caso, dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al jurado territorial de expropiación forzosa que tenga competencia en el ámbito territorial a que se refiera la expropiación, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración legalmente establecidos.

9.– Si los interesados no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del proyecto de expropiación, entendiéndose determinado el justiprecio con carácter definitivo y prestada su conformidad.

***Artículo 180.–*** Bienes de dominio y uso o servicio público y expropiación.

1.– Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público cuyo destino, según la ordenación urbanística, sea distinto al que motivó su afección o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se deberá seguir el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

2.– Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario, a excepción de las vías pecuarias que se rigen por su normativa específica. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan, se entenderán transmitidas de pleno derecho al órgano expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística, sin perjuicio de lo previsto al efecto en el artículo 146.

***Artículo 181.–*** Constitución de servidumbres.

1.– Cuando para la ejecución de un plan no fuera precisa la expropiación del dominio y bastara la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, prevista por el derecho privado o administrativo, podrá imponerse con arreglo al procedimiento de la legislación sobre expropiación forzosa, siempre que la indemnización

gaindituko ondasuna erabat desjabetzeagatik ordaindu beharko litzatekeen zenbatekoaren erdia. Kopuru hori gainditzen badu, desjabetu egin beharko da ondasuna, haren jabea aurka ez badago.

2.– Zortasun pribatuak aldatu edo kendu egin behar badira hirigintzako antolamenduak ezarritakoaren aurka egoteagatik, indarrean dagoen legeria erabilita desjabetu ahal izango dira.

*182. artikulua.–* Desjabetu beharreko lursailetan eraikitzeko debekua.

Hirigintzako desjabetzea egin behar den lurrazalean ezingo da obrarik egin, ezta desjabetze-espedientea hasi zenetik dagoenik aldatu ere, salbu eta erakunde desjabetzaileak ezohiko kasu jakin batzuetan aldez aurretik baimena ematen badu. Erakunde baimen-emalea udala ez bada, baimenaren berri emango dio udalari, hark beharrezko lizentzia eman dezan.

*183. artikulua.–* Desjabetutako ondasunen eta eskubideen xedea.

1.– Hirigintza arrazoiak direla-eta desjabetzen diren lursailak eta edonolako ondasunak eta eskubideak, betiere, dagokien planean ezarritako berariazko helbururako erabiliko dira.

2.– Plangintzaren aldaketa edo berrikuspena delaeta desjabetzea eragin zuen erabilera aldatzen bada, aplikatzekoa den desjabetze-legerian ezarritako kasuetan ez da ulertuko onura publikoko edo gizarte-intereseko deklarazioaren kausa aldatu denik. Kasu haueta-rako, zuzkidura publikorako erabileratzat hartuko dira babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako edo sustapeneko edo interes publikoko jarduera ekonomiko babestuetarako kalifikatutako lursailak, 16. artikuluak xedatzen duen moduan.

*184. artikulua.–* Hirigintzako eginbeharrak eta betebeharrak ez betetzeagatiko desjabetzeak.

1.– Bestelako lege-aurreikuspenik ez dagoenean, hirigintzako eginbeharrak eta betebeharrak ez betetzeagatiko desjabetze-prozedura hasi baino lehen, zein eginbehar edo betebehar hautsi duen jakinaraziko die administrazio jarduleak jabeari eta, hala badagokio, sustatzaileari hilabeteko epean alegazioak aurkez ditzaten.

2.– Administrazioak, aurkeztutako alegazioak ikusita, epe bat emango du espedientea eragin zuten akatsak baldintza batzuen arabera zuzentzeko. Epe hori hilabete batetik gorakoa eta hiru hilabetetik beherakoa izango da.

3.– Aurreko paragrafoan aditzera emandako epearen barruan zuzenketarik egin ez bada, bidezko desjabetze-espedienteari ekingo zaio.

4.– Akatsak zuzentzeko baldintzak betetzen badira, zehapen-espedientea irekiko da, desjabetzearen ordez.

que proceda abonar no exceda de la mitad del importe que correspondería satisfacer por la expropiación total del bien, en cuyo caso habrá de expropiarse, salvo oposición de su propietario.

2.– Cuando hubieran de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las determinaciones de la ordenación urbanística, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la legislación vigente.

*Artículo 182.–* Prohibición de construir en terrenos a expropiar.

Sobre la superficie objeto de una expropiación urbanística no se podrá realizar obra alguna ni modificar las existentes desde el momento del inicio del expediente expropiatorio, salvo previa autorización expresa, en casos concretos y excepcionales, por el organismo expropiante, que, de no ser el ayuntamiento, la comunicará a éste a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

*Artículo 183.–* Destino de los bienes y derechos expropiados.

1.– Los terrenos y demás bienes y derechos de cualquier clase que se expropien por motivos urbanísticos deberán ser destinados al fin específico que se estableciese en el plan correspondiente.

2.– La alteración del uso que motivó la expropiación, como consecuencia de la modificación o revisión del planeamiento, no se entenderá modificación de la causa de declaración de utilidad pública o interés social en los casos así establecidos por la legislación expropiatoria que resulte aplicable. Se entenderán, a estos efectos, como uso dotacional público los terrenos calificados para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y para actividades económicas de fomento o interés público según dispone el artículo 16.

*Artículo 184.–* Expropiación en los casos de incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas.

1.– En ausencia de previsión legal distinta, previamente al inicio del procedimiento de expropiación por incumplimiento de deberes y obligaciones urbanísticas, la administración actuante notificará al propietario y promotor, en su caso, el supuesto de incumplimiento que concurra, otorgándole un plazo de un mes para formular alegaciones.

2.– A la vista de las alegaciones formuladas, la administración concederá un plazo no inferior a un mes ni superior a tres para subsanar las causas que motivaron el expediente en las condiciones que se señalen.

3.– Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior sin que se hayan cumplido las condiciones de subsanación, se iniciará el correspondiente expediente expropiatorio.

4.– Si se cumplieran las condiciones de subsanación, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, sustitutorio de la expropiación.

*185. artikulua*.– Lursailak desjabetzeko epea.

1.– Urbanizatzeko jarduketa-programa nahitaezko desjabetze bidez egikaritzea onartu eta handik lau urtera, edo hiri-lurzoruko egikaritze-unitatearen mugapena behin betiko onartu eta handik bost urtera, administrazio eskudunak, lege honek aurreikusitako era batean edo bestean, lursail hori eskuratu ez duen kasuan, nahitaezko desjabetze-prozedurari legearen indarrez ekin zaiola ulertuko da, baldin eta eragindako edozein jabek edo haren kausahabentek horretarako errekerimendua egin eta urte bat pasatzen bada prozedura horri ekin gabe.

2.– Desjabetze-prozedura legez hasten denetik aurrera, interesdunak prezamendu-orria aurkeztu ahal izango dio administrazio desjabetzaileari. Halaber, bi hilabeteren buruan ebazpenik jakinarazi ez bada, desjabetzeko lurralde-epaimahaira jo ahal izango du interesdunak, balio justua behin betikoz finkatzeko. Legearen indarrez prozedura hasi zen unea hartuko da aintzakotzat balorazioa finkatzeko, eta interesdunak prezamendu-orria aurkeztu zuenetik hasiko dira interesak sortzen.

3.– Ondasun-eskubidearen titularraren prezamendu-orria jaso eta gero, lurralde epaimahaiak administrazioari bere prezamendu-orria eskatuko dio. Administrazioak hilabeteko epea izango du, eta erantzunik ematen ez badu, balio justua ontzat emantzat joko da. Gainerakoan, desjabetze-prozedura jarraituko da.

III. KAPITULUA
SISTEMA OROKORREN ETA TOKIKO SISTEMEN SAREKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK EGIKARITZEA

*186. artikulua.*– Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako lurzorua eta eskubideak eskuratzea.

1.– Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako lurzorua eta eskubideak, jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita badaude, doan eskuratuko dira administrazioak, horretarako atxikitzen edo sartzen diren egikaritze-area, -sektore edo -unitateen kargura.

2.– Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako lurzorua eta eskubideak, baldin eta jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita ez badaude, desjabetze bidez eskuratuko dira.

3.– Aplikatzekoa den legeria orokorra bete behar bada ere, hirigintza-antolamenduak hirigintza-eraikigarritasuna ezarri ahal izango du, erabilera nagusi batean oinarrituta, zuzkidura publikoetarako diren baina plangintzak inongo jarduketa-eremuri atxikitzen ez dizkion lursailak baloratu ahal izateko.

4.– Hiri-lurzoru finkatugabeari eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuari dagokienez, sistema orokorren sa-

*Artículo 185.*– Plazo para la expropiación de terrenos.

1.– Transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora en régimen de ejecución por expropiación forzosa o desde la aprobación definitiva de la delimitación de unidad de ejecución en suelo urbano sin que la administración competente haya procedido a su adquisición en cualquiera de las formas previstas en esta ley, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley si, efectuado requerimiento a tal fin por cualquier propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que se produzca la incoación.

2.– Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio el interesado podrá formular hoja de aprecio ante la administración expropiante, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al jurado territorial de expropiación correspondiente a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio. La valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la ley, y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

3.– Recibida la hoja de aprecio del titular del bien o derecho, el jurado territorial requerirá a la administración su hoja de aprecio, que deberá presentar en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin contestación se entenderá aceptado el justiprecio. En lo demás se seguirá el procedimiento expropiatorio.

CAPÍTULO III
EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

*Artículo 186.*– Obtención del suelo y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales.

1.– El suelo y los derechos destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que estén incluidos o adscritos a actuaciones integradas se obtendrán gratuitamente por la administración con cargo a las áreas, sectores o unidades de ejecución en que se adscriban o en los que se incluyan a tal efecto.

2.– El suelo y los derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que no estén incluidos ni adscritos a actuación integrada alguna se obtendrán por la administración mediante expropiación.

3.– Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación general aplicable, la ordenación urbanística podrá establecer la edificabilidad urbanística referida a un uso característico a los efectos de proceder a la valoración de los terrenos destinados a dotaciones públicas que no estén adscritos por el planeamiento a ningún ámbito de actuación.

4.– La expropiación del suelo y los derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas gene-

reko zuzkidura publikoetarako lurzoruaren eta eskubideen desjabetzea, baldin eta lurzoru eta eskubideok jarduketa integratu baten barruan sartuta edo hari atxikita ez badaude, egikaritze-jarduketa zilegitzen duen egiturazko plangintza onartzen denetik kontatzen hasi eta hurrengo lau urteren barruan egin beharko da. Aurreko paragrafoan aurreikusitako epea eraginik gabe igaro bada, nahitaezko desjabetze-prozedurari legearen indarrez ekin zaiola iritziko zaio, eta lege honen 185. artikuluan aurreikusitako prozedura erabiliko da.

*187. artikulua.–* Zuzkidura publikoetarako lursailak aurretiaz desjabetzea.

Sistema orokorren eta tokiko sistemen sarekoak diren eta jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita dauden zuzkidura publikoetarako lurzoruaz eta eskubideez bezainbatean, baldin eta lurzoru eta eskubideok lehenago eskuratu behar izan badira desjabetze bidez, administrazio desjabetzailea jatorrizko jabearen tokian subrogatuko da, programazioaren egikaritzeari eta kasuan kasu desjabetu den lurrazalari dagokionez.

*188. artikulua.–* Zuzkidura publikoetara lursailak zuzenean okupatzea.

1.– Jarduketa integratu baten barruan edo hari atxikita dauden sistema orokorren edo lokalen sareko zuzkidura publikoetarako lursailei dagokienez, aldez aurretik eskuratu ahal izango dira, zuzeneko okupazioaren bitartez. Kasu horretan, okupatu beharreko lursailei dagokien hirigintza-eraikigarritasuna aitortuko zaio horien titularrari, egikaritze-unitateak gerora izango duen garapenaren kargura, aldez aurretik titularrarekin hitzarmenik egin beharrik gabe.

2.– Zuzeneko okupazioak, aldez aurretik, eragindako titularrari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna ezartzea eskatuko du.

3.– Zuzeneko okupazioaren prozedurak arau hauek errespetatu beharko ditu:

a) Nahitaezkoa izango da eragindako lursail eta jabeen zerrenda argitaratzea. Zerrendarekin batera, banan-banan adierazi beharko dira lursail horien hirigintza-eraikigarritasunak, baita jabe bakoitzari hilabete lehenago jakinarazi ere hala aurreikusitako okupazioa, nola okupazio horren inguruko gainerako gorabehera garrantzitsuak.

b) Okupazioa egiten den unean, haren akta egin beharko da. Bertan honakoak jasoko dira: baimen-ematearen lekua eta eguna, administrazio jardulea, okupaturiko lursailen titularren identifikazioa, lursailon erregistro-egoera, okupatutako azalera, eta lursailei dagokien hirigintza-eraikigarritasuna.

c) Jabe ezezagunei, ez-agertutakoei, ordezkotzarik gabeko ezinduei eta auzitan diren jabetzei dagokienez, ministerio fiskalarekin adostuko dira jarduketak.

rales en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, no adscritos ni incluidos en actuación integrada alguna, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación de planeamiento de ordenación estructural que legitima la actividad de ejecución. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley y se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 185 de esta ley.

*Artículo 187.–* Supuesto de expropiación anticipada de terrenos destinados a dotaciones públicas.

En el supuesto de suelo y derechos afectados por su destino a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuaciones integradas, cuya adquisición se haya tenido que anticipar mediante su expropiación, la administración expropiante se subrogará en la posición del propietario primitivo respecto a la ejecución de la correspondiente programación y por la superficie expropiada en cada caso.

*Artículo 188.–* Ocupación directa de terrenos destinados a dotaciones públicas.

1.– Los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos a actuaciones integradas podrán obtenerse anticipadamente mediante su ocupación directa. En este supuesto, se reconocerá a su titular el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a los terrenos objeto de ocupación con cargo al futuro desarrollo de la unidad de ejecución sin necesidad de mediar previo acuerdo con el titular.

2.– La ocupación directa requerirá la determinación previa de la edificabilidad urbanística que corresponda al titular afectado.

3.– El procedimiento de ocupación directa deberá respetar las siguientes reglas:

a) Será preceptiva la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación individual de las edificabilidades urbanísticas correspondientes a éstos, además de la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.

b) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la administración actuante, la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos, la superficie ocupada y la edificabilidad urbanística que les corresponda.

c) Las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal en cuanto hace a propietarios desconocidos, no comparecientes incapacitados sin representación y a propiedades litigiosas.

d) Okupazioak eragindako jabeek eskubidea izango dute aktari buruzko gorabehera guztiak egiaztatzen dituen administrazio-ziurtagiria jasotzeko.

e) Zuzeneko okupazioaren aktaren administrazio-ziurtagiriak, betiere, birpartzelatzearen beraren ondorioak izango ditu.

f) Egindako aktaren ziurtagiria eta, harekin batera, dagokion planoa bidaliko ditu administrazio jarduleak jabetza-erregistrora, behar diren inskripzioak egin ahal izateko.

4.– Okupazio-akta egin eta handik lau urtera egikaritze-unitatearen birpartzelatzea behin betiko onartu ez bada, lursailen titularrak desjabetzea eska diezaioke administrazio okupatzaileari, 185. artikuluan xedatutakoaren arabera.

## IV. KAPITULUA
## PARTZELAK ETA ORUBEAK ERAIKITZEA

***189. artikulua.–*** Eraikitzeko eginbeharra eta gehienezko epeak.

1.– Hirigintzako plangintzaren egikaritzeari dagokionez, kasuan kasuko partzela eta orubeetan, plangintzan aurreikusitako antolamendua gauzatzeko, eraikuntza-lanak zuzenean eginez gauzatuko da.

2.– Plangintzak edo, hala badagokio, urbanizatzeko jarduketa-programak ezarritako gehienezko epeetan eraiki beharko dira partzelak eta orubeak. Eraikuntza-lanak hasteko epea, inola ere, urte batetik beherakoa izango da, urbanizazio-obrak amaitzen direnetik kontatuta. Erregelamenduz finkatuko da urbanizazio-obrak zein egoeratatik aurrera har daitezkeen amaitutzat artikulu honetan xedatutakoaren ondorioetarako.

3.– Partzelak eta orubeak eraiki baino lehen, beharrezkoa izango da lurzoruaren antolamendu xehatua eta lege honetan ezarritako lurzoruaren jabetzari buruzko legezko eginbeharrak betetzea.

***190. artikulua.–*** Eraikitzeko eginbeharra ez betetzea.

1.– Eraikitzeko eginbeharra betetzen ez bada, administrazio jarduleak habilitazioa izango du partzela edo orubea desjabetzeko, horiek nahitaez saltzeko edo eragile eraikitzaile bati eraikitze-programa bat esleituz plangintza egikaritzeko. Horretarako, partzela edo orubeok nahitaez eraikitzeko deklarazioa egin beharko du aurretiaz udalak.

2.– Eraikitze-programa bat lehiaketa publikoz esleitzeko eta tramitatzeko prozedura, betiere, lege honetan urbanizatzeko jarduketa-programetarako ezarritako bera izango da, honako bereizgarritasunak kontuan hartuta:

a) Eragile eraikitzaileari dagokio partzela edo orubea eskuratzea; kasua bada, desjabetze bidez eta partzela edo orubearen onuradun gisa eskuratuko du.

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La certificación administrativa del acta de ocupación directa producirá los efectos propios de la reparcelación.

f) La administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada acompañada del correspondiente plano a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

4.– Transcurridos cuatro años desde el levantamiento del acta de ocupación sin que se hubiera aprobado con carácter definitivo la reparcelación de la unidad de ejecución correspondiente, el titular de los terrenos podrá instar ante la administración ocupante la expropiación conforme al artículo 185.

## CAPÍTULO IV
## EDIFICACIÓN DE PARCELAS Y SOLARES

***Artículo 189.***– Deber de edificar y plazos máximos.

1.– La ejecución del planeamiento urbanístico tendrá lugar mediante la realización directa, en las parcelas o solares correspondientes, de las obras de edificación precisas para la materialización de la ordenación prevista por aquél.

2.– Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente y, en su caso, el programa de actuación urbanizadora. Los plazos para el inicio de la edificación no podrán superar el año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización. Se fijarán reglamentariamente las circunstancias a partir de las cuales se podrán entender finalizadas las obras de urbanización a los efectos de lo dispuesto en este artículo.

3.– La edificación de parcelas y solares requerirá el previo establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste establecidos en esta ley.

***Artículo 190.–*** Incumplimiento del deber de edificar.

1.– El incumplimiento del deber de edificar habilitará a la administración actuante para expropiar la parcela o el solar, llevar a cabo su venta forzosa o proceder a la ejecución del planeamiento mediante la adjudicación de un programa de edificación a un agente edificador, previa declaración municipal de la misma en situación de edificación forzosa.

2.– El procedimiento de tramitación y adjudicación por concurso público de un programa de edificación será el mismo que el previsto para los programas de actuación urbanizadora establecido en esta ley, con las siguientes especialidades:

a) Corresponderá al agente edificador la adquisición de la parcela o solar, en su caso por expropiación y a título de beneficiario de la misma.

b) Partzelak edo orubeak jabe bat baino gehiago izatea ez da eragozpena izango eraikitze-programa izapidetzeko eta esleitzeko. Kasu horretan, nahitaezko birpartzelatzeari buruzko teknikak eta arauak erabiliko dira.

c) Halaber, lehenagoko eraikinen eraikuntza-elementuak egotea ez da eragozpena izango eraikitze-programa izapidetzeko eta esleitzeko. Eraikuntza-elementu horiek eraispen-proiektu batean jasoko dira, eta proiektu hori eraikitze-programan sartuko da.

d) Urbanizatzeko jarduketa-programetarako ezarritako bermeak eta eragile eraikitzaileari eman beharreko ordainsariaren muga, hain zuzen, eraikitze-programan lan guztietarako finkatutako diru-zenbatekoaren gainean kalkulatuko dira.

e) Udalak ofizioz erabakiko du partzela eta orubeak nahitaez eraikitzeko deklarazioa, kapitulu honetan ezarritako gehienezko epea bukatu eta gero. Dena den, lege honetako 157. artikuluan legitimaturiko edozein subjektuk eska diezaioke udalari deklarazio hori. Eraikitze-programa esleitu ahal izateko, nahitaezkoa izango da deklarazioa eta dagozkion oinarriak argitaratzea.

f) Lehiaketan alternatiba tekniko bakarrak, zehazki, eraikitzeko oinarrizko proiektua eta, hala badagokio, eraispen-proiektua eta urbanizazio-obra osagarrien proiektua izango dira.

g) Proposamen juridiko-ekonomikoak, betiere, edo higiezina eskuratzeko prezioari buruzkoak, edo jabeak programaren garapenean, obraren zati batzu jabetza horizontaleko erregimenean birpartzelatzearen bidez, parte hartzeari buruzkoak izango dira.

h) Eraikitze-programa esleitzea eta behin betiko onartzea erabakitzeko irizpideak, gutxienez, hiru hauek izango dira: partzela edo orubea eskuratzeko prezioa, eraikitzeko epeak, eta eraikitakoaren salmenta- eta errenta-prezioak txikiagoak izatea.

i) Eraikitzea programatzeko aurkeztutako ekimen guztiak ezetsi ditzake udalak, arrazoiak emanda, ekimenetako batek oinarri egokirik eskaintzen ez duela iritzita. Ondorioz, beste lehiaketa baten deialdia egin ahal izango du, edo, indarrean dagoen legeriari jarraituz, egokia iruditzen zaion erabakia hartu.

3.– Eraikitzaile esleituak eraikitze-programaren konpromisoak betetzen ez baditu, administrazioak suntsitu egingo du programa, 171. artikuluan xedatutakoaren arabera.

***191. artikulua.–*** Nahitaezko salmenta.

1.– Partzela edo orube bat nahitaez eraikitzeko deklarazioa egin eta gero, eraikitze-programa eragile eraikitzaile bati esleitu beharrean, lehiaketa abiaraztea erabaki dezake udalak, higiezinak eraikitzeko; salbuespen gisa eta hala jarduteko interes publikoko nahiko arra-

b) No impedirá la tramitación y adjudicación de un programa de edificación el hecho de que la parcela o el solar tenga varios propietarios. En este caso serán de aplicación las técnicas y la regulación de la reparcelación forzosa.

c) Tampoco podrá impedir la tramitación y adjudicación de un programa de edificación la existencia de elementos constructivos de anteriores edificaciones. Estos elementos serán incluidos en un proyecto de demolición que habrá de integrarse en el programa de edificación.

d) Las garantías exigidas para los programas de actuación urbanizadora, al igual que el límite a la retribución del agente edificador, se calcularán sobre el importe total de las obras a realizar fijado en el programa de edificación.

e) La declaración de las parcelas y los solares en situación de edificación forzosa deberá ser acordada de oficio por el ayuntamiento al vencimiento del plazo máximo establecido en este capítulo. No obstante, cualquiera de los sujetos legitimados conforme al artículo 157 de esta ley podrá instar del ayuntamiento dicha declaración, que habrá de publicarse junto con las correspondientes bases para la adjudicación del programa de edificación.

f) La alternativa técnica en el concurso estará constituida únicamente por el proyecto básico de edificación y, en su caso, el de demolición y el de las obras complementarias de urbanización.

g) Las proposiciones jurídico-económicas versarán sobre el precio de adquisición del inmueble o sobre la participación del propietario en el desarrollo del programa mediante reparcelación con partes determinadas de la obra en régimen de propiedad horizontal.

h) Los criterios determinantes para la adjudicación y la aprobación definitiva del programa de edificación serán, como mínimo, el precio de adquisición de la parcela o el solar, los plazos de edificación y el menor precio de venta y renta de lo edificado.

i) El ayuntamiento podrá rechazar motivadamente todas las iniciativas para programar la edificación por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello y decidir convocar nuevo concurso o adoptar la resolución que estime oportuna con arreglo a la legalidad vigente.

3.– En el supuesto de que el agente edificador adjudicatario incumpliera los compromisos del programa de edificación, la administración procederá a su resolución, conforme a lo establecido en el artículo 171.

***Artículo 191.–*** Venta forzosa.

1.– Efectuada la declaración de una parcela o solar en situación de edificación forzosa, el ayuntamiento de forma excepcional, y de existir suficientes razones de interés público que así lo justifiquen, podrá, en lugar de adjudicar un programa de edificación a un agente edi-

zoi dagoenean jokatuko da horrela. Lizitazioan eskuratutako prezioa jabeari emango zaio, higiezinen kargak ordaindu ondoren eta eragindako kudeaketa-gastuak eta arauak hausteagatik ezarritako zehapenak kendu ondoren.

2.– Lehiaketaren deialdia argitaratzeko epea hiru hilabetekoa izango da, partzela edo orubea nahitaez eraikitzeko deklarazioa egin eta gero. Deialdian honako hauek jasoko dira: lizitazioaren gutxieneko prezioa, eraikitzeko eta bukatzeke dauden hirigintza-betebeharrak betetzeko epeak, eta esleipendunak jarri beharko duen bermea –orubearen balioaren % 25, gutxienez–.

3.– Lehiaketa arautzen duten irizpideak, inola ere, lege honetan eraikitze-programak esleitzeko ezarritakoak izango dira, gutxienez.

4.– Ondasuna esleitzen bada, udalak edo hautatutako lehiatzaileak nahitaezko salmentako eskritura egingo dute, eta horretarako ez da aurreko jabearen onespena beharko. Ohiko edukia ez ezik, eskriturak honako ziurtagiri hauek jasoko ditu: lehiaketaren baldintzena, izapidetutako espedientearena, ordainketa egiaztatzen duen agiriarena edo prezio-izendapenarena, eta, hala badagokio, hirugarrenei egindako kalte-ordain eta ordainketena.

5.– Lehenengo lizitazioa esleitzeke geratzen bada, beste lehiaketa baten deialdia egingo da bi hilabete baino lehen. Bigarren honetan, jabeari dagokion prezioaren % 25ean jaitsiko da tipoa, eta lehenengo lehiaketan izandako gastuak gehituko zaizkio lizitazio-prezioari.

6.– Bigarren lehiaketa ere esleitzeke geratzen bada, udalak, hiru hilabete igaro baino lehen, azkenengo lizitazioaren prezioan eskuratu ahal izango du higiezina udal lurzoru-ondarerako. Baina azken epe hori igaro eta udalak orubea eskuratu ez badu, ezinezkoa izango da berriz nahitaezko salmentari ekitea, eta, hortaz, eragile eraikitzaile baten eraikitze-programa bat eragile eraikitzaile bati esleitzera jo behar da.

7.– Lehiaketaren ostean, ez da partzela edo orubea nahitaezko eraikitzeko deklarazioa deuseztatuko edo ezeztatuko, harik eta esleipenaren baldintzak betetzea egiaztatu arte. Baldintzok ez badira ezarritako epeetan betetzen, udalak fidantza egikaritzea eta, hala badagokio, orubea eta zati batean egindako lana desjabetzea erabaki ahal izango du.

***192. artikulua.***– Foru-aldundia udal-eskumenean subrogatzea.

Interesdunak eskatuta, partzela edo orube bat, nahitaezko salmentarako, nahitaez eraikitzeko deklaratzeko prozedurari hasiera ematen bazaio eta prozedura hori ebazten ez bada edo faseetako batean arrazoirik gabe sei hilabetetik gora geldiarazten bada, interesdunak berandutzea salatu ahal izango du. Berandutzea udalean ficador, disponer el inicio del el procedimiento de concurso para adjudicar los inmuebles. El precio obtenido en la licitación se entregará al propietario, tras levantar las cargas de los inmuebles y deducir los gastos de gestión ocasionados y el importe de las sanciones impuestas por incumplimiento.

2.– La convocatoria de concurso deberá publicarse en un plazo no superior a tres meses desde la declaración de una parcela o solar en situación de edificación forzosa, y contendrá el precio mínimo de licitación, los plazos para edificar y cumplir las obligaciones urbanísticas pendientes, y la garantía que habrá de prestar el adjudicatario, en cantidad no inferior al 25% del valor del solar.

3.– Los criterios por los que habrá de regirse el concurso serán al menos los establecidos por esta ley para la adjudicación de programas de edificación.

4.– Si se adjudicara el bien, el ayuntamiento o el optante seleccionado otorgarán escritura pública de venta forzosa sin necesidad del consentimiento del anterior propietario. Además del contenido ordinario, en la escritura se incorporará certificación de las condiciones del concurso, del expediente tramitado y del documento acreditativo del pago o consignación del precio y, en su caso, de las indemnizaciones y pagos a terceros.

5.– En el caso de declararse desierta la primera licitación, se convocará un segundo concurso en el plazo de dos meses, con rebaja del tipo en un 25% del precio correspondiente al propietario. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará con los gastos habidos en la primera.

6.– Si la segunda convocatoria de concurso también se declarara desierta, el ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, podrá adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal de suelo. Transcurrido este último plazo sin que el ayuntamiento adquiera el solar, no podrá reiniciarse el procedimiento de venta forzosa y deberá procederse a la adjudicación de un programa de edificación a un agente edificador.

7.– Tras el concurso, la declaración de parcela o solar como de edificación forzosa no se anulará ni cancelará hasta que se acredite el cumplimiento de las condiciones de adjudicación. Si éstas no fueren satisfechas en los plazos previstos, el ayuntamiento podrá disponer la ejecución de la fianza y la expropiación del solar y de la obra parcialmente realizada, en su caso.

***Artículo 192.***– Subrogación de la diputación foral en la competencia municipal.

Cuando el procedimiento de declaración de edificación forzosa de parcela o solar para su venta forzosa fuera iniciado a instancia de parte y no se resolviese o, en cualquiera de sus fases, se paralizase injustificadamente durante un tiempo superior a seis meses, el interesado podrá denunciar la mora. La denuncia de mora de-

eta foru-aldundian salatu beharko da. Eta salaketaren ondorioz, foru-aldundia udal-eskumenean subrogatuko da, nahitaezko salmentako prozedura amaitu bitartean.

*193. artikulua.*– Eraikitzeko eginbeharra ez betetzeagatiko nahitaezko desjabetzea.

Kapitulu honetan araututako ahalmenak alde batera utzita, udalak noiznahi erabaki dezake epe barruan eraiki ez diren partzelak eta orubeak nahitaez desjabetzea. Hori erabakitzen denean, nahitaezko salmentako prozedura etenda gelditzen da, espedientean okupazioaren beharrizana deklaratzen denetik aurrera.

## V. KAPITULUA
## BESTE EGIKARITZE-TRESNA BATZUK. URBANIZATZEKO PROIEKTUAK ETA OBRA OSAGARRIEN PROIEKTUAK

*194. artikulua.*– Urbanizazazio-proiektuak.

1.– Urbanizatzeko obren xehetasun teknikoak definitzen dituzten obra-proiektuak dira, hain zuzen, urbanizazio-proiektuak. Zehaztasunez idatziko dira, hain justu idazleak barik beste teknikari batek zuzenduta egikaritu ahal izateko adinako zehaztasunez.

2.– Jarduketa integratu batean edozein urbanizatzelan egiteko, urbanizatze-proiektua egin beharko da, aldez aurretik administrazio-onespena emango zaio eta onespen hori lurraldeko aldizkari ofizialean argitaratuko da.

3.– Aurreko zenbakian aipatutako proiektuak formalizatzerakoan, gauza hauek aurkeztuko dira: obren ezaugarriak deskribatzen dituen txostena, proiektu- eta xehetasun-planoak, neurketak, aurrekontua, eta obra eta zerbitzuen baldintzen agiria; eta, horiez gain, beharrezko diren segurtasun- eta kalitate-azterketak, -programak eta -planak.

4.– Hurrengo artikuluan aipatzen ez diren urbanizazio-obrak artikulu honetan xedatutakoa betez proiektatu eta onartuko dira.

*195. artikulua.*– Obra osagarrien proiektuak, obra publiko arrunten proiektuak eta zuzkidura publikoko obren proiektuak.

1.– Jarduteka isolatuetarako aurkeztu behar diren urbanizatze-obra osagarrien proiektuetan, lizentzian baimendutako eraikuntza-obraren orotariko aurrekontuaren % 5eko edo gutxiagoko kostua duten urbanizatze- edo konpontze-lanak bakarrik sar daitezke. Udal-ordenantzetan ezarritako prozeduraren bitartez onartuko ditu udalak proiektu horiek –Arabako udalerrien kasuan, eragindako kontzejuen txostena ere jasoko da nahitaez–, edo, bestela, eraikuntza-proiektuaren eranskin gisa jasoko dira proiektuok, eta dagokion lizentziaren bitartez baimenduko dira.

berá ser presentada tanto en el ayuntamiento como en la diputación foral correspondiente, y tendrá como efecto la subrogación de esta última en las competencias municipales, hasta la terminación del procedimiento de venta forzosa.

*Artículo 193.*– Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar.

Con independencia de las facultades reguladas en este capítulo, el ayuntamiento podrá acordar en cualquier momento la expropiación forzosa de las parcelas y solares no edificados en plazo, en cuyo caso quedará en suspenso el procedimiento de venta forzosa desde el momento de la declaración en el expediente de la necesidad de ocupación.

## CAPÍTULO V
## OTROS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y PROYECTOS DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

*Artículo 194.*– Proyectos de urbanización.

1.– Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras de urbanización. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

2.– La ejecución de cualquier obra de urbanización en una actuación integrada requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su previa aprobación administrativa y su publicación en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.

3.– Los proyectos a que se refiere el número anterior se formalizarán en una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que procedan.

4.– Cualquier obra de urbanización no comprendida en el artículo siguiente deberá proyectarse y aprobarse conforme a lo dispuesto en este artículo.

*Artículo 195.*– Proyectos de obras complementarias, proyectos de obra pública ordinaria y proyectos de obras de dotaciones públicas.

1.– Los proyectos de obras complementarias de urbanización que sean precisos en las actuaciones aisladas, únicamente podrán proyectar los trabajos de urbanización o de reposición de la existente cuyo importe sea igual o inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia. Estos proyectos se aprobarán por el ayuntamiento por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, que en los municipios alaveses incluirá el preceptivo informe de los concejos afectados, o bien se incluirán como anexos en el proyecto de edificación y se autorizarán mediante la correspondiente licencia.

2.– Obra publikoak egiteko edo zuzkidura publikoak egikaritzeko proiektuek, lege honetan urbanizazio-proiektu modura kalifikatuta ez baldin badaude, aplikatzekoa zaien arautegiari jarraituko diote izapidetzeari eta onespenari dagokienez.

***196. artikulua.–*** Urbanizatze-proiektuak izapidetu eta onartzeko prozedura.

1.– Ekimen pribatuko urbanizazazio-proiektuei dagokienez, kasuan kasuko udalak bestelako eperik ezartzen ez badu, agiria udalean sartu eta hiru hilabeteko epean emango zaie hasierako onespena. Epe hori hasierako onespenik eman gabe bukatzen bada, interesdunak ezetsia izan dela iritzi ahal izango dio.

2.– Urbanizatze-proiektuei hasierako onespena eman ondoren, jendaurrean jarriko dira 20 egunez, dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitaraturik, nahi duenak aztertu eta alegazioak egin ditzan.

3.– Behin betiko onespena emateko epea bi hilabetekoa izango da, hasierako onespena eman ondoren jendaurrean jartzeko epea bukatzen denetik kontatuta. Epe hori ebazpenik eman gabe amaitutakoan, behin betiko onespena administrazioaren isiltasunez eman dela iritziko zaio.

4.– Arabako udalerrietan, eragindako kontzejuei bidaliko zaie hasierako onespena jaso duen proiektua, nahitaezko txostena egin dezaten. Txosten hori 20 eguneko epean egin beharko da, eta kontzejuaren eskumen diren alorretan loteslea izango da baldin eta obren azken hartzailea kontzejua bera bada.

## VI. KAPITULUA
## OBRAK ETA ERAIKINAK KONTSERBATZEA

### LEHENENGO ATALA
### URBANIZAZIO-OBRAK

***197. artikulua.–*** Urbanizazio-obrak kontserbatzeko eginbeharra.

1.– Urbanizazioa udalak kontserbatu beharreko titulartasun publikoko obra bat da; araubide publikoaren kasuan, egikaritzea hasten denetik aurrera, eta araubide pribatuaren kasuan, entregatu eta administrazioak jasotzen duenetik aurrera.

2.– Aurreko paragrafoan xedatutakoa gorabehera, egikaritze-unitatearen barruko lursailen jabeek, betiere, unitateko urbanizazio-obrak eta instalazio publikoak kontserbatzeko kostua ordaintzeko betebeharra izango dute, baldin eta betebehar hori halaxe ezartzen bada, arrazoituta eta aldi baterako, plangintzan bertan edo urbanizatzeko jarduketa-programan, edo baldin eta legexedapenak aplikatzearen berariazko ondorioa bada.

2.– Los proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones de sistemas generales o locales no calificados como proyectos de urbanización por esta ley se rigen, en cuanto a su contenido, tramitación y aprobación, por la normativa que les sea de aplicación.

***Artículo 196.–*** Procedimiento de tramitación y aprobación de proyectos de urbanización.

1.– Los proyectos de urbanización de iniciativa particular, en ausencia de otro plazo establecido por el ayuntamiento competente, serán aprobados inicialmente en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de entrada del documento. Transcurrido dicho plazo sin haber recaído aprobación inicial, el interesado podrá entenderlo desestimado.

2.– Una vez aprobados inicialmente los proyectos de urbanización, se someterán a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial y publicación en el diario o diarios de mayor circulación del territorio histórico correspondiente.

3.– El plazo para la aprobación definitiva será de dos meses desde la conclusión del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin haber recaído la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo.

4.– En los municipios alaveses, el proyecto inicialmente aprobado será remitido para informe preceptivo de los concejos afectados, que habrá de emitirse en el plazo de veinte días y será vinculante en los aspectos de su competencia cuando esta entidad concejil sea la receptora final de las obras.

## CAPÍTULO VI
## CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES

### SECCIÓN PRIMERA
### OBRAS DE URBANIZACIÓN

***Artículo 197.–*** El deber de conservación de las obras de urbanización.

1.– La urbanización es, desde el comienzo de su ejecución en el régimen público, y desde su entrega y recepción por la administración en el régimen privado, una obra de titularidad pública que conlleva el deber de conservación por parte del ayuntamiento.

2.– No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución quedarán obligados a costear la conservación de las obras de urbanización e instalaciones públicas de la misma cuando así se imponga, de forma justificada y necesariamente con carácter temporal, por el planeamiento o por el programa de actuación urbanizadora o resulte expresamente de disposiciones legales.

Jabeek batzarra eratuko dute eta beren partaidetza-kuotaren araberako ekarpena egingo dute urbanizazioaren mantenimendurako. Erregelamenduz zehaztuko dira batzar horiek eratzeko, jarduteko eta bestetarako baldintzak, bai eta batzarren eta udal-administrazioaren arteko harremana ere.

3.– Titulartasun pribatuko urbanizazio-obrak, inola ere, jabeek berek –banakakoek zein erkideek– kontserbatu eta mantendu beharko dituzte. Jabe erkideen kasuan, gastuak jabetza horizontaleko erregimenaren arabera banatuko dira, eta, halakorik ez badago, jabekidetzan dagozkien kuoten arabera.

*198. artikulua.*– Udalak urbanizazio-obrak jasotzea.

1.– Behin urbanizazio-obren egikaritzea bukatu eta gero, eragile urbanizatzaileak edo obren sustatzaileak udalari jakinaraziko dio obren entrega edo jasotzea zein egunetan, tokitan eta ordutan egingo den. Jakinarazpen hori egiteko epea gutxienez 20 egunekoa izango da, jasotze-egunaren aurretik. Arabako udalerrietan, eragindako kontzejuetako ordezkariei ere egingo zaie deialdia.

2.– Jasotze-aktan, hain zuzen, udal ordezkariak eta kontzejuaren ordezkariak beren eskumeneko zerbitzuen gainean egindako oharrak jasoko dira, halakorik egin bada. Aktaren kopia bat udalari bidaliko zaio.

3.– Jasotze-aktan udalak lanen egikaritze materialaren gainean oharrik egiten ez badu, edo jasotze-ekitaldira agertzen ez bada, hilabeteko epea izango du udalak urbanizazioa onartzeko –epe hori, hain zuzen, artikulu honetako 1. paragrafoan adierazitako jasotze-eskariaren jakinarazpena egiten denetik hasita kontatuko da–. Ez da hala izango, ordea, epe horretan berariaz eta arrazoituz eragozpenak azaltzen baditu jasotzeko, obrak ez direla-eta behar bezala egokitu onarturiko proiektuari.

4.– Jasotze-aktan udalak oharrak egiten baditu, edo aurreko artikuluan adierazi bezala eragozpenak azaltzen baditu, negoziazio-epe bat hasiko da eragile urbanizatzailearen edo sustatzailearen eta udalaren artean, urbanizazioa jasotzeko behar diren baldintzak zehazteko. Baldintza horiek ezingo dute, inola ere, eraginik izan urbanizazio-proiektuan, urbanizazio-obra osagarrien proiektuan edo, hala badagokio, urbanizatzeko jarduketa-programan aurreikusi ez diren obrako elementuetan edo alderdietan.

5.– Behin udalak urbanizazioa jasotzeko behar diren baldintzak zehaztu eta gero, eta, kasua bada, hitzartutako lan osagarriak edo erremate-lanak egin eta gero, urbanizazioa jaso dezan eskatuko dio formalki era-

Los propietarios se constituirán en junta y aportarán al mantenimiento en proporción a su cuota de participación. Reglamentariamente se determinarán las condiciones de constitución, funcionamiento y otras características de estas juntas, así como su relación con la correspondiente administración municipal.

3.– Las obras de urbanización de titularidad privada serán siempre conservadas y mantenidas por sus propietarios, ya sean individuales o en comunidad, en cuyo caso los gastos se distribuirán según las normas propias del régimen de propiedad horizontal y, en su defecto, en función de las cuotas que les correspondan en la copropiedad.

***Artículo 198.–*** Recepción municipal de las obras de urbanización.

1.– Una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización, el agente urbanizador o el promotor de las mismas notificará al ayuntamiento, al menos con veinte días de antelación, la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega o puesta a disposición. En los municipios alaveses se convocará también al representante de los concejos afectados.

2.– En el acta de recepción se recogerán las observaciones formuladas, en su caso, por el representante municipal y también, si las realizara, del representante concejil en cuanto a los servicios de su competencia, y se remitirá una copia al ayuntamiento correspondiente.

3.– Si el ayuntamiento no hubiera formulado en dicha acta de recepción observaciones en relación con la ejecución material de los trabajos o no hubiera asistido, procederá a recepcionar la urbanización en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de la solicitud de recepción regulada en el apartado primero de este artículo, excepto en el supuesto de que en dicho plazo, de forma expresa y motivada, manifieste sus reservas para proceder a la recepción por la inadecuación de las obras al proyecto aprobado.

4.– Si el ayuntamiento hubiera formulado observaciones en el acta de recepción o hubiera manifestado sus reservas conforme al apartado anterior, se abrirá un periodo de negociaciones para la determinación conjunta, entre el agente urbanizador o el promotor y el ayuntamiento, de las condiciones necesarias para proceder a la recepción de la urbanización. Dichas determinaciones en ningún caso podrán implicar o afectar a elementos de obra o aspectos no previstos en el proyecto de urbanización, en el proyecto de obras complementarias de urbanización o, en su caso, en el convenio de adjudicación del programa de actuación urbanizadora.

5.– Una vez determinadas las condiciones para que el ayuntamiento proceda a la recepción y ejecutados, en su caso, los trabajos complementarios o de remate convenidos, el agente urbanizador o el promotor solicita-

gile urbanizatzaileak edo sustatzaileak udalari. Onarpena hilabeteko epean egin beharko da, eskari horren jakinarazpena egiten denetik zenbatzen hasita.

6.– Urbanizazioaren jasotzea, hain zuzen, parte-hartzaileek sinaturiko akta baten bidez formalizatuko da. Akta horren jakinarazpen formala eta bana-banakoa egingo zaie hirigintza-egikaritzaren ondoriozko orubeen jabeei.

7.– Arabako udalerrietan, eragindako kontzejuek onartu behar dutenean urbanizazioa, udalak kontzejuekin hitzartuko du eskualdatzeko modua. Urbanizazioa kontserbatzeko eta mantentzeko eginbeharrak ere sartuko ditu hitzarmen horretan.

BIGARREN ATALA
HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO
ETA BIRGAITZEKO OBRAK

***199. artikulua.–*** Kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharra.

1.– Lursail, etxe, eraikin eta instalazioen jabeek nahitaez dute ondasun horiek segurtasun, osasun, begirune eta apaintasun publikoko egoera onean mantentzeko eginbeharra. Horretarako, behar diren kontserbatze- eta birgaitze-lanak egingo dituzte, bertako bizigaitasuna eta benetako erabilera bermatzeko.

2.– Eraikinen jabeek kontserbatzeko eta birgaitzeko lan eta obrei dagokienez, eraikinen jabeek ordaindu beharreko diru-kopuruak ez du gaindituko eraikinaren eduki normalaren muga. Muga hori honela zehazten da:

a) Jarduketa isolatuetan, eraikina berriztatzeko kostuaren % 60.

b) Jarduketa integratuetan, eraikina berriztatzeko kostuaren % 50.

Atal honetan ezarritako zenbatekoak lurzoruaren balioa aintzat hartu gabe kalkulatuko dira.

3.– Administrazioak jabeari agintzen dizkion kontserbatze- eta birgaitze-lanen kostuak aipatutako muga hori gainditzen badu, soberakin hori ordain dezan eskatu ahalko dio jabeak administrazioari. Edonola ere, administrazioak laguntza publikoak ezarri ahal izago ditu, egoki deritzen baldintzetan, hitzarmenen edo beste tresna batzuen bidez. Higiezina jabeen eta administrazioaren artean ustiatzea jaso ahal izango da hitzarmenotan.

***200. artikulua.–*** Etxeak eta eraikinak aldizka ikuskatzea.

1.– Katalogatutako edo babestutako etxe edo eraikinen jabeek, bai eta 50 urtetik gora dituen eta bizitegi-erabilera duen edozein eraikinen jabeek ere, 10 urterik behin teknikari fakultatibo bati agindu beharko diote ikuskapen bat egin dezan, etxe edo eraikinaren kontserbazio-egoera zein den zehazteko.

rá formalmente al ayuntamiento la recepción de la urbanización, que deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de un mes a contar de la fecha de notificación de dicha solicitud.

6.– La recepción de la urbanización se formalizará a través de la correspondiente acta suscrita entre las partes intervinientes, la cual se notificará formal e individualmente a los propietarios de los solares resultantes de la ejecución urbanística.

7.– En los municipios alaveses, cuando la urbanización deba ser recibida por los concejos afectados, el ayuntamiento convendrá con éstos el modo de traspaso con la inclusión de las obligaciones de conservación y mantenimiento de la misma.

SECCIÓN SEGUNDA
OBRAS DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN
EN BIENES INMUEBLES EN GENERAL

***Artículo 199.–*** El deber de conservación y rehabilitación.

1.– Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2.– El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y las obras que no rebase el límite de su contenido normal, representado por:

a) En el supuesto de actuaciones aisladas, el 60% del coste de reposición del edificio.

b) En el supuesto de actuaciones integradas, el 50% del coste de reposición del edificio.

Todos los valores dispuestos en este apartado se calcularán sin ninguna consideración del valor del suelo.

3.– Cuando la administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio u otros instrumentos, en que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

***Artículo 200.–*** Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1.– Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como de toda edificación de uso residencial de antigüedad superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de la construcción o edificación.

2.– Ikuskapenen ondorioz egiten diren txosten teknikoetan ikuskapenaren emaitza azaldu beharko da, honakoak zehaztuz:

a) Atzemandako akatsak eta hutsak, eta horien arrazoi izan daitezkeenak; egonkortasuna, segurtasuna, estankotasuna eta egituraren sendotasuna ziurtatzeko neurriak –behar izanez gero, lehentasunaren arabera ordenatuta–; eta, etxe edo eraikinaren xedea aintzat hartuta, horien bizigaitasuna eta erabilera efektiboa mantentzeko edo berreskuratzeko neurriak.

b) Aurreko ikuskapenetako txostenak edo txostenek jasotako gomendioak hartutako neurriei eta egin beharreko lanei eta obrei dagokienez, neurri horien eraginkortasun-maila eta lan horien egikaritze-maila.

3.– Ondorio administratiboei begira, txosten teknikoek eraginkortasuna izan dezaten, beharrezkoa izango da elkargoaren ikus-onetsia eskuratzea eta txostenen kopia udaletxean aurkeztea.

4.– Aldizkako ikuskapenen txosten teknikoak erakusteko eskatu ahal izango diete udalek jabeei. Eta ikuskapenik ez dela egin egiaztatuz gero, horiek egiteko agindu ahal izango du, edo udalak berak egingo du ikuskapena eginbeharra duenaren kontura.

5.– Artikulu honetan xedatutakoaren ondorioz egiten diren txostenak, betiere, eraikinaren legezko dokumentazioan sartu beharko dira, indarrean dagoen legeriaren arabera.

*201. artikulua.*– Legezko aurri-egoera.

1.– Etxe edo eraikin baten legezko aurri-egoera honako kasu bi hauetan deklaratuko da: egonkortasuna, segurtasuna, estankotasuna eta egituraren sendotasuna berreskuratzeko lanen kostuak kontserbatzeko eginbehar normalaren muga gainditzen duenean –199. artikuluko 2. paragrafoan dago araututa muga hori–, edo lan horiek egiteko baimenik eman ezin denean, eraikina antolamendutik kanpo dagoelako.

2.– Udalari dagokio legezko aurri-egoera deklaratzea. Horretarako, aldez aurretik prozedura bat aplikatuko da –erregelamenduz garatuko da prozedura hori–, eta prozedura horretan, betiere, jabe interesdunari eta eragindako eskubide-titular enparauei iritzia adierazteko aukera emango zaie.

3.– Legezko aurri-egoeraren deklarazioak pertsonei eta ondasunei kalterik ez egiteko behar diren neurriak xedatu beharko ditu eta jabeari eginbehar hauek ezarriko dizkio:

a) Etxe edo eraikina katalogatu gabe badago, babesik merezi duen baliorik ez badu, edo katalogatzeko bidean edo babes integraleko araubideren baten menpe jartzeko bidean ez badago: aukeran, osorik birgaitzeko edo eraisteko eginbeharra.

2.– Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciadas, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructural, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en los informes técnicos anteriores.

3.– A efectos administrativos, la eficacia de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación de copia de los mismos en el ayuntamiento.

4.– Los ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas, y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

5.– Los informes técnicos emitidos por aplicación de lo dispuesto en este artículo formarán parte de la documentación legalmente exigible al edificio por aplicación de la legislación vigente.

*Artículo 201.*– Situación legal de ruina.

1.– Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a un edificio o construcción supere el límite del deber normal de conservación establecido en el apartado 2 del artículo 199 o cuando dichas reparaciones no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2.– Corresponderá al ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento que se desarrollará reglamentariamente y en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3.– La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y establecerá las siguientes obligaciones para el propietario:

a) Cuando se trate de una construcción o una edificación no catalogada ni protegida por sus valores, ni sujeta a algún procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición.

b) Etxe edo eraikina katalogatuta badago, bere balioengatik babestuta badago, edo katalogatzeko bidean edo babes integraleko araubideren baten menpe jartzeko bidean badago: egonkortasuna eta segurtasuna mantentzeko edo, behar bada, berreskuratzeko premiazko neurriak hartzeko eginbeharra, eta behar diren lan eta obrak egin beharra. Kasu honetan, administrazioak jabearekin adostu dezake behin betiko birgaitzea nola egin. Baina akordiorik ez badago, administrazioak bere kasa agindu ahal izango ditu behar diren birgaitzeko obrak.

4.– Kultur ondarearen legeriaren arabera kalifikatutako edo inbentariatutako higiezinei dagokienez, legeria horretako xedapenak eta horren garapenetik emandakoak izango dira jarraibide aurri-deklarazioa erabakitzeko. Babes-araudi horren aurka ez doazen gorabehera eta zehaztapenetan, berriz, artikulu honetako araubidea aplikatuko da.

*202. artikulua.*– Erortzeko zorian egotea.

1.– Etxe edo eraikin bat erortzeko zorian egoteak arriskuan jartzen badu segurtasun publikoa edo pertsona eta ondasunen segurtasuna, udalak etxe edo eraikinari euskarriak jartzeko erabakiko du eta husteko agindu, edo premiazko eta beharrezko neurriak hartuko ditu kalteak aurreikusteko edo ekiditeko eta obra, eraikuntza, instalazio edo lursailen egoeraren ondorioz berehala etor daitezkeen arriskuei aurre egiteko. Salbuespenez, kalte handiagoak saiheste aldera ezinbestekoa bada, eraikuntza botatzeko agindu ahal izango du, katalogatu edo babestu gabeko eraikinen kasuan.

2.– Eraikinaren jabeak bere gain hartuko du aurreko artikuluan adierazitako neurrien ondorioz sor daitezkeen kalte-galeren erantzukizuna, bai eta neurriok hartzeak ekarriko duen kostua ere.

3.– Artikulu honetan aurreikusitako neurriak hartzeak, inola ere, legez erortze-zorian egotea deklaratzeko espedientea hastea ekarriko du berarekin.

*203. artikulua.*– Egikaritze-aginduak.

1.– Hondaturik dauden edo benetako erabilera legitimorako baldintza nahikorik ez duten eraikuntzei dagokienez, eraikuntza horiek konpontzeko, kontserbatzeko eta birgaitzeko obrak egiteko agindu beharko du udalak.

2.– Halaber, udalek habilitazioa izango dute edozein eraikinetan konponketa, kontserbazio, birgaitze eta hobekuntza obrak egikaritzeko aginduak emateko, honako helburuekin: eraikinaren egitura finkatzea, hirugarrenentzako arriskuak ekiditea, hirigintza-antolamenduan finkatutako baldintzetan gutxieneko hirigintza-zerbitzuak ematea (ur- eta argindar-hornidura eta ursarea) eta irisgarritasunari buruzko araudia betetzea. Agindutako lan eta obra horietan, betiere, egikaritzeko epeak eta baldintzak finkatu beharko dira.

b) Cuando se trate de una construcción o una edificación catalogada, protegida por sus valores o sujeta a algún procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva o, de no alcanzarse acuerdo, ordenar las obras de rehabilitación necesarias.

4.– Los inmuebles que se hallen calificados o inventariados con arreglo a la legislación del patrimonio cultural se regirán, en cuanto a su declaración de ruina, por las disposiciones propias de la mencionada legislación y el desarrollo reglamentario de la misma, aplicándose el régimen del presente artículo en cuanto a las cuestiones y determinaciones que no contradigan la mencionada norma protectora.

*Artículo 202.*– Ruina física inminente.

1.– Cuando la amenaza de una ruina física inminente de una construcción o edificación ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de las personas y los bienes, el ayuntamiento acordará el apuntalamiento y ordenará el desalojo o adoptará las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños, así como para la prevención o minimización de los riesgos o peligros inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición, no tratándose de edificio catalogado o protegido, cuando ésta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

2.– La propiedad del edificio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior y del coste que suponga su adopción.

3.– La adopción de las medidas previstas en este artículo conllevará la incoación del expediente para la declaración de la situación legal de ruina.

*Artículo 203.–* Órdenes de ejecución.

1.– Los ayuntamientos deberán dictar órdenes para la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

2.– Los ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación, rehabilitación y mejora en toda clase de edificios para el aseguramiento estructural del edificio, para evitar riesgos a terceros o para disponer de los servicios urbanísticos mínimos de suministro de agua, energía eléctrica y red de aguas, en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, así como para el cumplimiento de la normativa de accesibilidad. Los trabajos y las obras ordenadas deberán fijar plazos y condiciones para su ejecución.

3.– Horietaz gainera, lurralde- eta hirigintza-antolamenduan jasotzen ez diren edo baimentzen ez diren ekintzak edo erabilerak atzematen dituztenean ere, udalek egikaritze-aginduak eman beharko dituzte, ekintza eta erabilera horien inpaktua minimizatzeko eta jatorrizko egoerara leheneratzeko.

4.– Egikaritze-aginduak betearazi beharrekoak izango dira. Egikaritze-aginduak arrazoirik gabe betetzen ez badira, administrazioak neurri hauek hartu ahal izango ditu:

a) Egikaritze subsidiarioa, eginbeharra duenaren kontura, kontserbazio-eginbehar normalaren mugara arte.

b) Hertsatze-isunak jartzea, gehienez hamar. Horien maiztasuna hilekoa izango da, gutxienez. Bakoitzaren zenbatekoa, gehienez, agindutako obren kostu estimatuaren % 10 izango da. Nolanahi ere, ezarritako azken hertsatze-isunari dagokion borondatezko betetzea egiteko epea igaro eta gero, administrazio jarduleak obligazioa izango du aldatutako errealitate fisikoa subsidiarioki leheneratzeko, arau-hauslearen kontura.

c) Nahitaezko desjabetze-espedienteari ekitea.

d) Birgaitze-programa bat egitea eta programa hori, lehiaketa bidez –lege honen 190. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz–, eragile birgaitzaile bati esleitzea, birgaitze-lanak ordezko egikaritzez egiteko. Neurri hau eraikina egiturazko akatsengatik aurri-egoeran gerta daitekeenean hartu ahal izango da, birgaitze-lanek egiturazko akatsok konpontzeko balio duten kasuetan.

## VI. TITULUA

## HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA BERMATZEA ETA BABESTEA

### I. KAPITULUA
### PRINTZIPIO OROKORRAK

***204. artikulua.–*** Hirigintzako antolamendua bermatzeko eta babesteko eginkizunak.

1.– Udalak arduratuko dira lege honetako xedapenak eta legea osatzeko edo garatzeko emandako arauak eta gainerakoak betetzea zaintzeaz, legean ezarritako helburuak betetzeko eta aldarrikatutako printzipioak sustatzeko.

2.– Titulu honetan arautzen diren ahalez baliatzeari ezingo zaio uko egin. Horretarako, agintari eta funtzionarioak behartuta daude ahal horietaz baliatzeko ezarritako prozedurak hastera eta izapideak egitera, kasu bakoitzerako aurreikusitako epearen barruan. Eginbehar hori ez betetzeak diziplina-erantzukizuna ekar dezake.

***205. artikulua.–*** Kontrol, babes eta diziplinako eginkizunetan laguntzea.

3.– Los ayuntamientos además deberán dictar órdenes de ejecución cuando constaten la realización de actos o el desarrollo de usos no previstos o no permitidos por la ordenación territorial y urbanística, para la minimización del impacto de unos y otros y la reposición al estado originario.

4.– Las órdenes de ejecución tendrán carácter ejecutivo. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas. En todo caso, transcurrido el plazo para el cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente la reposición de la realidad física alterada, con cargo al infractor.

c) Incoación del expediente de expropiación forzosa.

d) Formulación de un programa de rehabilitación y adjudicación, mediante procedimiento concursal de acuerdo a lo establecido en el artículo 190 de esta ley, a un agente rehabilitador, para la ejecución sustitutoria de las obras de rehabilitación en aquellos supuestos en que dichas obras sirvieran para corregir las deficiencias estructurales de la edificación que pudieran llevarla a la situación legal de ruina, según lo establecido en la presente ley.

## TÍTULO VI

## GARANTÍA Y PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### CAPÍTULO I
### PRINCIPIOS GENERALES

***Artículo 204.–*** Funciones de garantía y protección de la ordenación urbanística.

1.– Corresponde a los ayuntamientos velar por el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley y de las normas y demás instrumentos que la complementan o desarrollan para cumplir las finalidades y promover los principios proclamados en la misma.

2.– El ejercicio de las potestades reguladas en este título tiene carácter irrenunciable. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de este deber dará lugar a responsabilidad disciplinaria.

***Artículo 205.–*** Colaboración en el ejercicio de las funciones de control, protección y disciplina.

1.– Persona fisiko edo juridiko orok lagundu beharko die herri-administrazioei, administraziook hirigintza-antolamenduko eskumenak eta gai horrekin lotutako eskumen sektorialak baldin badituzte, lege honek ezartzen dizkien kontrol-, babes- eta diziplina-eginkizunak betetzen.

2.– Partikularrek, hain zuzen, kontrol-, babes-, eta diziplina-eginkizunen eskumena duen herri-administrazioak eskatzen dizkien informazioa eta agiriak emango dizkiote. Goian aipatatutako eginbeharrean oinarrituta eskatuko du hori administrazioak.

3.– Herri-administrazioek, halaber, elkarlanean jardungo dute eginkizun horiek bete daitezen.

***206. artikulua.–*** Hirigintzako antolamenduak arautzen dituen jarduera eta ekintzak kontrolatzeko araubidea.

1.– Lurzorua, lurpea eta hegalkina eraldatzeko eta erabiltzeko jarduerei dagokienez, hirigintza-an-tolamenduaren xede baldin badira, legalitate-kontrola ezarriko zaie. Hauek izango dira kontrol-bideak:

a) Hirigintza-ikuskapena.

b) Baimena eta lizentzia.

c) Egikaritze-aginduak.

2.– Udalek honako ahalak izango dituzte hirigintzarekin, eraikuntzarekin eta lurzoruaren erabilerarekin zerikusia duten jarduerei dagokienez:

a) Ikuskatzea, egiaztatzea eta kontrolatzea. Arau eta baldintza teknikoak betetzen direla frogatzeko, obra edo instalazioetan probak edo saioak ere egin ahal izango dira.

b) Hirigintza-lanak edo -jarduerak egiteko agintzea, baldin eta egintza edo hitzarmen baten bidez hartutako konpromisoak betetzen ez badira.

## II. KAPITULUA
## HIRIGINTZAKO LIZENTZIAK

***207. artikulua.–*** Hirigintzako lizentzia behar duten ekintzak.

1.– Jarraian adierazten diren ekintza hauek guztiek hirigintzako lizentzia behar dute –horrez gainera, aplikatzekoa den sektore-legeriak eskatutako baimenak ere lortu beharko dira–:

a) Partzelatzeak, bereizteak edo edozein motatako lurzoruetan finkak nahiz onibarrak zatitzeko beste edozein ekintza, baldin eta birpartzelatzeko proiektu batean sartuta ez badaude.

b) Oin berriko edozein motatako instalazioak eraikitzeko, egiteko eta ezartzeko obrak.

c) Lehendik dauden edozein motatako etxe, eraikin eta instalazioak handitzeko obrak.

1.– Todas las personas, físicas o jurídicas, tienen el deber de colaborar en el desarrollo de las funciones de control, protección y disciplina que la presente ley atribuye a las administraciones Públicas con competencia en materia de ordenación urbanística y con competencias sectoriales con incidencia en esta materia.

2.– Los particulares facilitarán a la administración pública competente para el ejercicio de las funciones de control, protección y disciplina la información y documentación suficiente que ésta les requiera con ocasión del ejercicio de este deber.

3.– Las administraciones públicas, así mismo, colaborarán entre sí en el cumplimiento de estas funciones.

***Artículo 206.–*** Régimen de control de las actividades y los actos regulados por la ordenación urbanística.

1.– Las actuaciones de transformación y utilización del suelo, subsuelo y vuelo objeto de ordenación urbanística quedarán sujetos en todo caso a control de su legalidad a través de:

a) La inspección urbanística.

b) La autorización y la licencia.

c) Las órdenes de ejecución.

2.– Los ayuntamientos ostentarán, respecto a cualquier actuación de urbanización, edificación y uso del suelo, las siguientes potestades:

a) De inspección, verificación y control, incluso mediante la realización de pruebas o ensayos de las obras o instalaciones para la comprobación del cumplimiento de normas o condiciones técnicas.

b) De imposición de la realización de operaciones o actividades urbanísticas, en caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos en virtud de acto o convenio.

## CAPÍTULO II
## LICENCIAS URBANÍSTICAS

***Artículo 207.–*** Actos sujetos a licencia urbanística.

1.– Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) Las parcelaciones y segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyecto de reparcelación.

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

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Aldatzeko edo eraberritzeko obrak, baldin eta eraikinaren egitura edo konfigurazio arkitektonikoari edo zeinahi motatako etxe, eraikin eta instalazioen kanpoko itxurari eragiten badiote.

e) Eraikinen barne-antolaketa aldatzen duten edo eraikinak zahartzerritzeko diren lanak. Berdin dio eraikin horiek erabilera baterako edo besterako diren, eta obra horien artean sartuko dira aurretik zegoen etxebizitza etxebizitza bi edo gehiagotan banatzea dakartenak ere.

f) Behin-behinekoak izango diren obrak.

g) Eraikuntza-lanen osagarri izango diren urbanizazio-obrak.

h) Eraikuntzen eraispena; salbuespen izango dira erortzeko zorian dauden eraikintzat hartutakoak.

i) Edozein motatako lurzorutan egin beharreko lurmugimenduak eta lurra erauzteko eta berdintzeko lanak.

j) Hondarrak eta hartxintxarrak ateratzea eta harrobiak ustiatzea.

k) Hondakinak pilatzea eta paisaia naturalaren ezaugarriekin zerikusirik ez duten materialak biltzea, baldin eta paisaia horren hondamena eta degradazioa eragiten badute.

l) Lursailak ixtea, murruak egitea eta hesiak jartzea.

m) Bideak irekitzea, eta bide horietan aldaketak egitea edo zoladura jartzea.

n) Etxe prefabrikatuak eta antzeko ezaugarriak dituzten instalazioak jartzea, direla behin-behinekoak, direla iraunkorrak.

ñ) Berotegiak ezartzea.

o) Propagandako kartelak eta panelak bide publikotik ikusteko moduan jartzea, baldin eta kartel eta panel horiek egiturazko euskarria den elementu baten kontra edo gainean ipini badira.

p) Lurpean eraikitzen diren edo lurpeari eragiten dioten instalazioak.

q) Linea elektrikoak, telefono-lineak edo antzekoak instalatzea; telekomunikazio-sareak edo energia garraiatzeko sareak instalatzea; eta edozein motatako antenak jartzea.

r) Obren edo obra-zatien lehenengo erabilpena eta obra horien aldaketa; baita eraikuntzaren erabilerak aldatzea ere –osorik edo zati batean–.

s) Edozein motatako establezimenduak irekitzea; industrialak, merkataritzakoak, profesionalak eta elkarteetakoak direnak ere bai.

t) Lurralde- edo hirigintza-plangintzaren bidez babestuta dauden zuhaitzak eta zuhaixkak moztea.

d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o a la configuración arquitectónica del edificio o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de toda clase.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior o vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.

f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) Las obras de urbanización complementarias a la edificación.

h) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones de carácter similar, provisionales o permanentes.

ñ) La instalación de invernaderos.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública cuando estén levantadas o apoyadas en un elemento que sirva de soporte estructural.

p) Las instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.

r) La primera utilización de obras o partes de ellas, así como su modificación y el cambio, total o parcial, de usos de la edificación.

s) La apertura de todo tipo de establecimiento, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos.

t) La tala de árboles y vegetación arbustiva que se encuentren sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico.

u) Presak edo putzuak eraikitzea; ubide publikoak eta bide publiko nahiz pribatuak babesteko edo zuzentzeko obrak; eta, oro har, lurraldearen itxurari eragiten dion edozein obra edo erabilera.

v) Lurzoru urbanizaezineko eraikuntzak, lege honetan araututa baldin badaude.

w) Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnek adierazitako beste edozein ekintza, eta, oro har, artikulu honetan aurreikusitako moduan obrak egikaritzea edo lurzorua, lurpea nahiz hegalkina erabiltzea eragiten duten ekintzak.

2.– Urbanizazio-obrek –izan erabatekoak, izan partzialak– eta goian aurreikusitako jarduerek ez dute lizentziarik beharko, baldin eta lege honetan ezarritakoaren arabera onartutako urbanizazio-proiektu baten barruan badaude.

3.– Lizentzia beharko dute, halaber, partikularrek jabari publikoko lursailetan egiten dituzten etxe, eraikin eta instalazioetarako ekintzek. Lizentzia beharko dute, nahiz eta jabari publikoaren titularra den erakundeak bere aldetik baimenak edo kontzesioak eman.

4.– Etxe, eraikin eta instalazioetarako ekintzak udalek euren udalerrietan sustatutakoak direnean, baimena emateko edo onartzeko erabakiak hirigintzako lizentziarako bete beharreko baldintzak bete beharko ditu eta ondorioak ere haren berak izango dira, lege honen ondorioetarako. Toki-araubideari buruzko legeriak ezarritakoa ere bete beharko da.

5.– Kasu batzuetan, udal-ordenantzetan hala jarrita, lizentzia eskuratu beharraren ordez, aurretiaz jakinarazpena egin ahal izango dio, idatziz, interesatuak udalari. Kasu horiek hauek izango dira: garrantzi tekniko txikikoak izateagatik proiektu teknikorik aurkeztu beharrik ez duten obrak; gogaikarri, osasun-galgarri, kaltegarri eta arriskutsuak ez diren jarduerak; eta ordenantzek aurreikusitako beste jarduera batzuk. Udalak une oro egiaztatu ahal izango du eskatutako baldintzak betetzen direnez, eta jarduera etetea agindu ahal izango du, ebazpen arrazoitua emanda, harik eta baldintzetara egokitu arte.

*208. artikulua.–* Hirigintzako lizentzia orok bete beharreko arauak.

1.– Honela emango dira hirigintzako lizentziak:

a) Obren oinarrizko proiektuan oinarrituta emango da, baina, hala badagokio, obra horien egikaritze-proiektua ere aurkeztu beharko da aurrerago.

b) Aplikatzekoak diren legeriaren eta plangintzaren arabera ezarri beharreko bestelako baldintza guztiak ere ezarriko dira, legeria eta plangintza horiek betetzen direla bermatzeko. Banaka-banaka edo udalak denentzat onartu dituen baldintza batzuei jarraituz egingo da hori.

u) La construcción de presas, balsas u obras de defensa y corrección de cauces públicos y de vías públicas o privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

v) Las construcciones en suelo no urbanizable reguladas en esta ley.

w) Cualquier otro acto que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística, y en general aquellas actuaciones que supongan la ejecución de obras, o el uso del suelo, subsuelo o vuelo, en términos similares a los previstos en este artículo.

2.– No estarán sujetas a licencia las obras de urbanización totales o parciales, así como cualquiera de las actuaciones previstas en las letras anteriores, que se hallen incluidas en un proyecto de urbanización legalmente aprobado conforme a lo dispuesto en esta ley.

3.– Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

4.– Cuando los actos de construcción, edificación e instalación sean promovidos por los ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

5.– Las ordenanzas municipales podrán sustituir la necesidad de obtención de licencias por una comunicación previa, por escrito, del interesado al ayuntamiento, cuando se trate de la ejecución de obras de escasa entidad técnica, para las cuales no sea necesaria la presentación de proyecto técnico, o para el ejercicio de actividades que no tengan la condición de molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, y para aquellas otras actuaciones que prevean las propias ordenanzas. El ayuntamiento podrá verificar en cualquier momento la concurrencia de los requisitos exigidos y podrá ordenar, mediante resolución motivada, el cese de la actuación cuando no se ajuste a lo requerido.

*Artículo 208.–* Reglas comunes a las licencias urbanísticas.

1.– Las licencias urbanísticas se otorgarán:

a) Según el proyecto básico de obras, sin perjuicio de la posterior presentación, en su caso, del pertinente proyecto de ejecución.

b) Con imposición de cuantas otras condiciones sean procedentes, con arreglo a la legislación y al planeamiento aplicables, para asegurar su efectividad, bien caso a caso, bien con arreglo a un condicionado aprobado con carácter general por el ayuntamiento.

2.– Hirigintzako lizentziak eskualdatu egin ahal izango dira. Eskualdaketa egindakotzat joko da –kontrako erabakiren bat hartzen ez bada behintzat– lurrazala edo hari dagokion etxea edo eraikina eskualdatzearekin batera. Halere, bai eskualdatzen duenak, bai jasotzaileak, eskualdatzearen berri eman behar diote idatziz udalari. Hori egin ezean, titularrarentzat sor daitezkeen erantzukizunei lotuta egongo dira biak.

*209. artikulua.–* Hirigintzako lizentzia emateko eskumena.

1.– Udalek hirigintzako lizentzia behar duten ekintza, operazio eta jardueren legezkotasuna kontrolatzen dute. Horretarako, dagokion esku-hartzea egingo dute aurrez.

2.– Hirigintzako lizentzia emateko eskumena, hain zuzen, toki-araubideari buruzko legeriaren arabera zehaztuko den udal-organoak izango du.

*210. artikulua.–* Hirigintzako lizentzia emateko prozedura orokorra.

1.– Hirigintzako lizentzia emateko prozeduraren hasiera, instrukzioa eta ebazpena, betiere, kasuan kasuko udal-ordenantzek arautuko dute. Udal-ordenantza horiek, gutxienez, hurrengo paragrafoetan adieraziko diren arauak errespetatu beharko dituzte.

2.– Lizentzia emateko prozedura interesdunak berak eskatuta hasiko da. Honako hauek erantsi behar zaizkio interesdunaren eskaerari:

a) Dagokion proiektua, eskumena duen teknikariak sinatuta eta kasuan kasuko elkargo profesionalak ikus-onetsita. Proiektu horren memoriak, ezelan ere, aplikatu beharrekoak diren eta erantzuna ematen dien hirigintza-zehaztapenak adierazi beharko ditu, legearen arabera proiektu teknikoaren beharra duten obrak direnean; beste kasu batzuetan, berriz, egikaritu beharreko obren gutxi gorabeherako aurrekontua adieraziko du.

Proiektu teknikoak ikus-onetsi behar dituzten elkargo profesionalek, baldin eta izapide hori egitean hirigintzako legeria ez dela bete ikusten badute, administrazioari jakinaraziko diote beren iritzia, ikus-onespena hirigintza-ondorioetarako ukatuz.

b) Kasu bakoitzean aplikatu beharreko legeriak exijitzen dituen baimenak.

c) Dagokion emakida, baldin eta gauzatu nahi den ekintzak jabari publikoa okupatzea edo erabiltzea eskatzen badu.

3.– Prozeduraren instrukzioan zehar, baldin eta lizentziak eragiten dien beste herri-administrazio batzuek –kontzejuak barne– txostena egitea beharrezkoa bada, udalak eskaera aurkeztu dela jakinaraziko die, hilabeteko epean beren eskumenekoak diren alderdiei buruzko txostena egin dezaten. Epe horretan txostenik

2.– Las licencias urbanísticas serán transmisibles, entendiéndose producida la transmisión, salvo pacto en contrario, junto con la de la superficie de suelo o la construcción o edificación correspondiente. No obstante, el transmitente y el adquirente deberán comunicar la transmisión por escrito al ayuntamiento, sin lo cual ambos quedarán sujetos a todas las responsabilidades que se derivaran para el titular.

*Artículo 209.–* Competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística.

1.– Los ayuntamientos controlarán, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos, las operaciones y las actividades sometidas a licencia urbanística.

2.– La competencia para otorgar la licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

*Artículo 210.–* Procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.

1.– La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regulará por las correspondientes ordenanzas municipales, las cuales, como mínimo, deberán respetar las reglas contenidas en los números siguientes.

2.– El procedimiento de otorgamiento de licencia se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a) El proyecto que proceda, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, cuya memoria deberá especificar las determinaciones urbanísticas de aplicación a las que responda, en el caso de obras que legalmente precisen de proyecto técnico, o, en otro caso, el presupuesto orientativo de las obras a realizar.

Si los colegios profesionales que tuvieran encomendado el visado de los proyectos estimaran, con ocasión de tal trámite interno, el incumplimiento de la legislación urbanística, pondrán su criterio en conocimiento de la administración competente mediante denegación del visado a efectos urbanísticos.

b) Las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación que en cada caso fuera aplicable.

c) La concesión correspondiente cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público.

3.– En los supuestos en los que durante la instrucción del procedimiento sea preceptiva la emisión de informe de otras administraciones públicas afectadas por la licencia, incluidos los concejos, el ayuntamiento les comunicará la presentación de la solicitud, para que en el plazo de un mes emitan informe sobre

egiten ez bada, aurrera egin ahal izango du udal-lizentzia emateko prozedurak.

4.– Lizentzia eman baino lehen, udal-zerbitzuek nahitaezko txostena egingo dute eskatutako lizentzia hirigintzako legezkotasunarekin bat datorren ala ez adierazteko.

5.– Ebazpenak ezezkoa denean, arrazoitu egin beharko da. Berariaz aipatu beharko dira lurraldeko, hirigintzako edo, hala badagokio, bestelako antolamenduko zein araurekin kontraesanean dagoen lizentzia behar duen ekintza, operazio edo jarduera.

6.– Lizentzia eman egin dela iritziko zaio, baldin eta eskaera aurkeztu ondoren ebazteko dagoen gehienezko epea inolako ebazpenik jakinarazi gabe igarotzen bada. Lizentzia emateko presuntziozko egintza horren egiaztagiria eskatu ahal izango da hurrengo 20 egunen barruan, froga modura erabili ahal izateko.

7.– Aplikatu beharreko araudiak ebazpena jakinarazteko epea zenbatekoa den berariaz jasotzen ez badu, berariazko ebazpen horren jakinarazpena egiteko, gehienez, hiru hilabete emango dira, lizentziarako eskaera aurkezten denetik kontatzen hasita –baldin eta eskaera hori zuzentzeko edo hobetzeko errekerituz udalak jakinarazpenik egin ez badu–.

***211. artikulua.–*** Hirigintzako lizentzia emateak dituen ondorioak.

1.– Hirigintzako lizentzia lortzeak legitimatu egiten du ekintza eta operazioak egikaritzea, bai eta dagozkion erabilera eta jarduerak ezartzea eta garatzea ere. Inola ere ez da bereganatuko –ezta aldeko administrazio-isiltasuna dagoenean ere– hirigintzako antolamenduarekin edo indarrean dagoen legeriarekin bat ez datorren eskumen eta eskubiderik.

2.– Lizentziak, beti, jabetze-eskubidea kontuan izan gabe eta hirugarrenei kalterik eragin gabe emango dira.

3.– Hirigintzako lizentziak hirigintza-plangintzarekin bat ez badatoz –hirigintzako lizentziak emateareekin batera beste tresna bat onartzeagatik edo indarrean dagoena aldatzeagatik–, eta obrak oraindik amaitu gabe badaude, udalak bat ez etortze hori adieraziko du arrazoiak emanez, eta, kautelazko neurri moduan, obra edo erabilera horiek berehala etetea erabakiko du. Gehienez ere, lau hilabetetarako hartuko da erabaki hori.

Kautelazko neurria indarrean dagoen bitartean, eta behin interesdunari entzunda, lizentzia baliogabetu egin ahal izango du osorik edo zati batean, eta, behar izanez gero, jadanik hasita dauden obrak edo egiten diren erabilerak amaitzeko edo jarraitzeko zehaztapenak

los aspectos de su competencia. Si en el plazo de un mes no se emite informe alguno, se podrá continuar con el procedimiento de concesión de la licencia municipal.

4.– Con carácter previo al otorgamiento de licencia, se emitirá por los servicios municipales informe preceptivo sobre la conformidad de la licencia solicitada a la legalidad urbanística.

5.– La resolución denegatoria deberá ser motivada, con referencia explícita a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística, o de otro carácter, con las que el acto, la operación o la actividad sometida a licencia esté en contradicción.

6.– Se entenderá concedida por el transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud sin notificación de resolución alguna. Del acto presunto de concesión podrá interesarse, a los exclusivos efectos probatorios, la expedición de certificación, que deberá producirse dentro de los veinte días siguientes.

7.– Con carácter subsidiario, para el supuesto de que la regulación aplicable no lo recoja expresamente, el plazo máximo para la notificación de resolución expresa será de tres meses, desde la presentación de la solicitud de licencia, sin notificación de requerimiento municipal de subsanación o mejora.

***Artículo 211.–*** Efectos del otorgamiento de la licencia urbanística.

1.– La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y las operaciones, así como la implantación y el desarrollo de los usos y las actividades correspondientes. En ningún caso podrán adquirirse, ni aun por silencio administrativo positivo, facultades o derechos disconformes con la ordenación urbanística ni con la legalidad vigente.

2.– En todo caso, las licencias se concederán a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

3.– Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con el planeamiento de ordenación urbanística de forma sobrevenida, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento o la modificación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, y las obras aún no hayan concluido, el ayuntamiento declarará motivadamente la disconformidad, y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos, por plazo que no podrá ser superior a cuatro meses.

Dentro del periodo de vigencia de la medida cautelar, y previa audiencia del interesado, podrá revocar la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas pueden ser terminadas o pueden continuar los usos

eta baldintzak ezarriko ditu, bai eta eragindako kaltegalerei dagokien kalte-ordaina ere.

*212. artikulua.*– Herri-administrazioek sustatutako ekintzak.

1.– Udalaz bestelako administrazio publikoek sustatzen dituzten jarduketek lurralde-izaera nabarmenik ez dutenean, administrazio sustatzaileak udalari jakinarazi beharko dio proiektua, eta udalak, hiru hilabeteko epean, lizentzia emango du, edo, bestela, bere desadostasuna adieraziko du arrazoiak emanez.

2.– Epe hori jakinarazpenik jaso gabe igaro bada, administrazio publiko sustatzaileak baimena eman ahal izango du proiektua berehalakoan egikaritzeko, betiere proiektua hirigintza-legeriarekin eta lurralde-plangintzarekin bat datorrela egiaztatu ondoren eta udalari entzun ondoren.

*213. artikulua.*– Hirigintza-araubidea eta sailkatuta dauden edo ingurumen-eraginaren ebaluazioa eskatzen duten jardueren araubidea uztartzea.

1.– Sailkatutako jardueretarako lizentziaren, irekitzeko lizentziaren, ingurumen-eraginaren ebaluazioaren eta lege honetan aurreikusitako hirigintzako lizentzien arteko harremana, hain zuzen, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean ezarritakoak zuzenduko du.

2.– Lizentziak ematerakoan, bidezkoa bada, honako neurri hauek zehaztuko dira:

a) Neurri zuzentzaileak eta horiek eraginkortasunez hartu eta egikaritu direla eta funtzionamenduan daudela egiaztatzeko prozedurak –sailkatutako jarduerei buruzko araudiaren arabera bidezkoak direnak–, sailkatutako jardueren araubideko erabilera eta ekintzen kasuan.

b) Ingurumen-eragina murrizteko, zuzentzeko eta horren jarraipena egiteko neurriak –horri buruzko adierazpenean aurreikusten direnak–, ingurumen-eragin horren ebaluazioa eskatzen duten erabilera eta ekintzen kasuan.

*214. artikulua.*– Konpainia hornitzaileek zerbitzuak ematea.

1.– Enpresa hornitzaileek –energia elektrikoa, ura, saneamendua, gasa eta telefonia hornitzekoek–, kasuan kasuko zerbitzuak behin-behinekoz kontratatzeko, hirigintzako lizentzia egiaztatzea eskatuko dute. Kontratuaren iraupena, gehienez ere, kontratuan bertan obrak egikaritzeko edo lanak egiteko ezarritakoa izango da, eta behin epe hori igarotakoan, zerbitzurik ez da emango.

2.– Aurreko paragrafoan adierazitako enpresek honako agiri hauek eskatuko dituzte hornidurak eta zerbitzuak behin betiko kontratatzeko:

que venían desarrollándose, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

*Artículo 212.*– Actos promovidos por las administraciones públicas.

1.– Para el desarrollo de las actuaciones promovidas por administraciones públicas diferentes a la del propio municipio, que no tengan la consideración de obras de marcado carácter territorial, la administración pública promotora, en ejercicio de sus competencias, deberá comunicar el proyecto al correspondiente ayuntamiento, que concederá licencia o manifestará su disconformidad de manera motivada en el plazo de tres meses.

2.– Transcurrido este plazo sin recibir comunicación alguna, la administración pública promotora, constatada la conformidad del proyecto con la legislación urbanística y la planificación territorial, previa audiencia del ayuntamiento, podrá autorizar su inmediata ejecución.

*Artículo 213.*– Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental.

1.– La relación entre la licencia de actividades clasificadas, la licencia de apertura, la evaluación de impacto ambiental y las licencias urbanísticas previstas en esta ley se regirá por lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

2.– Las licencias deberán otorgarse, cuando proceda, con especificación de las siguientes medidas:

a) Cuando tengan por objeto usos o actividades sujetas al régimen de actividades clasificadas, las medidas correctoras y los procedimientos de verificación de su adopción, realización y funcionamiento efectivo que sean procedentes conforme a la normativa reguladora de dichas actividades.

b) Cuando tengan por objeto usos o actividades sujetas a la evaluación de impacto ambiental, las medidas de minoración, corrección y seguimiento del impacto ambiental que se prevean en la declaración correspondiente.

*Artículo 214.*– Prestación de servicios por compañías suministradoras.

1.– Las empresas suministradoras de servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, gas y telefonía exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia urbanística, y fijarán como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras o la realización de los trabajos, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2.– Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos, la siguiente documentación:

a) Erabileretarako eta jardueretarako lizentzia, baldin eta eraikina berria bada edo lizentzia hori behar duten ekintza edo operazioak egin badira.

b) Lehen aldiz erabiltzeko udal-lizentzia, beti. Horretaz gain, babes ofizialeko etxebizitzak direnean, behin betiko kalifikazioa emateko egintza.

*215. artikulua.–* Lizentzien edukia.

Hirigintzako lizentziek, gutxienez, honako zehaztapen hauek izango dituzte:

a) Hasteko epea.

b) Egikaritzeko gehienezko epea.

c) Obrak, gehienez, zenbat denboran egon daitezkeen etenda, errua sustatzailearena denean.

*216. artikulua.–* Iraungitzea.

1.– Obrek lizentzian ezarritako epeak errespetatzen ez badituzte eta, ondorioz, sustatzaileari egotzi dakiokeen zioren batengatik hasi gabe, edo amaitu gabe, edo etenda baldin badaude, udalak lizentziaren iraungipena deklaratuko du, administrazio-prozedura amaitu ondoren eta interesdunari entzun ondoren, eta ez da egongo kalte-ordainetarako eskubiderik.

2.– Lizentzian jasotako epeak luzatzeko eskaera ere egin daiteke, arrazoiak emanez; eta udalak, bidezkoa dela uste badu, epe hori luzatzea erabaki dezake.

3.– Behin lizentzia iraungi dela adierazten denean, interesdunak edozein unetan eskatu ahal izango du berriro lizentzia.

## III. KAPITULUA
## HIRIGINTZAKO IKUSKAPENA

*217. artikulua.–* Ikuskatzeko eginkizuna eta laguntzeko eginbeharra.

1.– Hauxe da hirigintza-ikuskapena: lizentzia behar duten ekintza, operazio eta jarduera oro ezarri beharreko legearen eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren araberakoak direla egiaztatzeko erabiltzen den ahala.

2.– Ikuskatzeko eginkizunak, bereziki, honako hauek hartzen ditu bere barruan:

a) Lege honek aldarrikatzen dituen xede, helburu eta printzipioak, legeak jasotzen dituen aginduak, bai eta legea garatzeko eta osatzeko emandako xedapen arauemaileak eta gainerakoak ere, bete daitezen zaintzea.

b) Aurreko idatz-zatian adierazitako araudia urratzen duten ekintza, operazio eta jardueren jarraipena eta azterketa egitea.

c) Ingurumen-, lurralde- eta hirigintza-antolamendurako tresnak egikaritzerakoan eta aplikatzerakoan egin diren irregulartasun guztiak salatzea.

a) La licencia de usos y actividades cuando la edificación fuera nueva o se hubieran realizado actos u operaciones sujetas a dicha licencia.

b) Licencia municipal de primera utilización en todo caso y además el acto por el que se otorga calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial.

*Artículo 215.–* Contenido de las licencias.

Las licencias urbanísticas incluirán como mínimo entre sus determinaciones:

a) El plazo de iniciación.

b) El plazo máximo de ejecución.

c) El periodo máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable a su promotor.

*Artículo 216.–* Caducidad.

1.– En los supuestos de que las obras no se hubiesen iniciado o no hubiesen finalizado, o estuviesen interrumpidas por causa imputable al promotor, contraviniendo los plazos establecidos al efecto en la licencia, el ayuntamiento declarará, previo procedimiento administrativo con audiencia al interesado, la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización alguna.

2.– Podrá solicitarse motivadamente la ampliación de los plazos previstos en la licencia, y el ayuntamiento la acordará cuando proceda.

3.– Una vez declarada la caducidad de la licencia, el interesado podrá solicitarla nuevamente en cualquier momento.

## CAPÍTULO III
## INSPECCIÓN URBANÍSTICA

*Artículo 217.–* Función inspectora. El deber de colaboración.

1.– La inspección urbanística es una potestad dirigida a comprobar que todos los actos, las operaciones y las actividades sometidos a licencia se sujetan a la legalidad y la ordenación territorial y urbanística aplicables.

2.– En particular, el ejercicio de la función inspectora comprende:

a) Velar por el cumplimiento de los fines, objetivos y principios proclamados en esta ley, de sus preceptos y de las disposiciones normativas e instrumentos que la desarrollan y complementan.

b) Vigilar e investigar los actos, las operaciones y las actividades que pudieran vulnerar la normativa señalada en el apartado anterior.

c) Denunciar cuantas anomalías observe en la ejecución y aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística.

d) Txostenak eta proposamenak egitea administrazioei eta eskumena duten agintariei, ingurumena kontserbatzeko eta lurralde- eta hirigintza-antolamendua betetzeko komenigarritzat jotzen dituen neurriak –kautelazkoak, zuzentzaileak eta zehatzaileak– hartzeari buruz.

e) Agintzen zaizkion zehapen-espedienteak izapidetzea.

f) Justizia-auzitegiekin eta ingurumenaren eta lurralde- nahiz hirigintza-antolamenduaren alorrean eskumena duten administrazioekin elkarlanean aritzea.

g) Agintzen zaizkion gainerako eginkizun guztiak burutzea: aholkularitzakoak, ikuskapenekoak eta kontrolekoak.

3.– Ikuskatzeko eginkizun hori gauzatzeak honako ahalmen hauek hartzen ditu bere barruan:

a) Bere eginkizunak burutu ahal izateko, erregistro eta artxiboetan sartzea eta horiek aztertzea.

b) Ikuskapen-aktak egitea. Egiazkotasun-presuntzioa izango dute akta horiek, jasotzen dituzten ekintzei dagokienez.

c) Beharrezkoa denean, indar publikoari laguntza eskatzea, eta laguntza hori jasotzea.

4.– Ikuskatzeko eginkizun hori aurrera eramaten laguntzeko eginbeharra izango du pertsona orok: eskatzen zaizkien agiriak eta informazioa eman beharko dizkie funtzionarioei eta agintariei. Laguntzeko eginbehar horren barruan dago etxebizitzaren legezko izaera ez duten higiezin guztietara sartzen utzi beharra.

5.– Hirigintza-ikuskapenerako laguntza inolako oinarririk izan gabe ukatzea, betiere, hirigintzako arauhaustea izango da, oztopo bat izango baita ikuskatzeko ahalaz baliatzeko orduan.

***218. artikulua.***– Ikuskapen-zerbitzuak.

1.– Hirigintza-ikuskapena, hain zuzen, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, lurralde historikoetako administrazioek eta udalek egingo dute, beren eskumenen arabera eta lege honetan ezarritakoarekin bat etorriz.

2.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak egin behar duen hirigintza-ikuskapena, zehazki, berak egikaritzen duen legeria eta bere eskumenekoa den lurralde-antolamendua bermatzeari eta babesteari buruzkoa izango da.

3.– Lurralde historikoek ikuskapen-zerbitzuak izan beharko dituzte hirigintzaren alorrean eskumena duten sailetan.

4.– Ikuskapen-zerbitzu foralek edo beste edozein ente publikok hirigintzako arau-hausteen gainean egindako txostenak jakinarazi egin beharko zaizkio arauhaustea gertatu den tokiko udalari. Txostena jasotzen denetik aurrera, udalak 20 egun izango ditu foru-organoari jakinarazteko hirigintza-legezkotasuna babesteko

d) Informar y proponer a las administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue convenientes para la conservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

e) Instruir los expedientes sancionadores que se le encomienden.

f) Colaborar con los tribunales de justicia y las administraciones competentes en materia ambiental y de ordenación territorial y urbanística.

g) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

3.– El ejercicio de la función inspectora comprende las siguientes facultades:

a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.

b) Extensión de actas de inspección, que gozarán de presunción de veracidad respecto a los hechos que en ellas se consignen.

c) Requerimiento y obtención del auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.

4.– Toda persona tiene el deber de colaborar en el ejercicio de la función inspectora, facilitando los documentos y la información que les soliciten los funcionarios y las autoridades que la ejerzan. Dicho deber de colaboración incluye la obligación de permitir el acceso a todos los inmuebles que no tengan la condición legal de domicilio.

5.– La negativa no fundada a colaborar con la inspección urbanística constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección a los efectos de su consideración como infracción urbanística.

***Artículo 218.***– Servicios de inspección.

1.– La inspección urbanística será ejercida por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de los territorios históricos y los ayuntamientos, de acuerdo con sus competencias y de conformidad con lo establecido en esta ley.

2.– La inspección urbanística de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará referida a la garantía y protección de la legislación cuya ejecución le esté encomendada y de la ordenación territorial que sea de su competencia.

3.– Los territorios históricos deberán contar con el correspondiente servicio de inspección en sus Departamentos competentes en materia de urbanismo.

4.– Los informes emitidos por los servicios forales de inspección o los de cualesquiera otros entes públicos sobre infracciones urbanísticas deberán ser comunicados al ayuntamiento en cuyo territorio se localicen. Dentro de los veinte días siguientes al de recepción de los informes, el ayuntamiento deberá comunicar al órgano foral com-

prozedura eta zehapen-prozedura hasi ala ez hartu duen erabakia.

5.– Udal guztiek ikuskapena bermaturik izan behar dute, edo beren baliabideak erabilita, edo hirigintzaren alorrean eskumena duen foru-sailarekin lankidetzan jarduteko edozein formularen bidez.

6.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta lurralde historikoetako administrazioek beharrezko laguntza guztia emango diete udalei, udalak beren ikuskapen- eta zehapen-ahalaz baliatu ahal izan daitezen.

## IV. KAPITULUA
## HIRIGINTZA DIZIPLINA

### LEHENENGO ATALA
### ETXE, ERAIKIN ETA INSTALAZIOEN ARAUBIDEA ETA EZKUTUKO JARDUKETAK

*219. artikulua.–* Ezkutuko jarduketak.

Lege honen ondorioetarako, hauek izango dira ezkutuko jarduketak: lizentzia behar izanda, lege honek eskatzen duen administrazio-titulu legitimatzailerik gabe edo horiek alde batera utzita nahiz horien aurka egin direnak edo egiten ari direnak.

*220. artikulua.–* Berehalako etetea.

1.– Alkateak era batera edo bestera ezkutuko obra eta erabileren berri izaten badu, obra edo erabilera horiek berehala etetea aginduko du.

2.– Eteteko agindua hausten bada, hertsatze-isunak ezarriko dira agindua hausten den bitartean: hilabete bakoitzeko bat. Halaber, ministerio fiskalera eramango da dagokion testigantza, baldin eta ekintza horiek desobedientzia-delitua direlako arrastorik baldin bada. Isun horietako bakoitzaren zenbatekoa, hain zuzen, jarraian adierazten diren zenbatekoetatik handiena izango da: ezkutuko jardueraren balioaren % 10 edo 600 euro.

*221. artikulua.–* Ezkutuko jarduketak legeztatzeko araubidea.

1.– Herri-administrazio batek, bereak dituen jarduerak edo bere ardurakoa den ikuskapena egiten ari den bitartean, ezkutukotzat jo daitezkeen ekintza edo jarduketen berri izaten badu, horren berri eman beharko dio jardueron tokiko udalari. Udalak, berriz, aurreko artikuluan adierazitako etendura agindu beharko du, eta ebazpen hori eginbideetan zuzeneko erantzule gisa ageri diren pertsonei jakinarazi beharko die.

2.– Udalak ekintza edo jarduera bat ezkutuan egiten ari dela jakiten badu, eteteko agindua emango du petente la resolución que haya adoptado sobre la incoación o no de procedimiento de protección de la legalidad urbanística y procedimiento sancionador.

5.– Todos los ayuntamientos deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora por sí o mediante cualquiera de las fórmulas de cooperación con el departamento foral competente en materia de urbanismo.

6.– La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los territorios históricos deberán prestar a los ayuntamientos la ayuda necesaria para el ejercicio por éstos de sus potestades inspectora y sancionadora.

## CAPÍTULO IV
## DISCIPLINA URBANÍSTICA

### SECCIÓN PRIMERA
### RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES Y DEMÁS ACTUACIONES CLANDESTINAS

*Artículo 219.–* Actuaciones clandestinas.

A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de clandestinas cuantas actuaciones objeto de licencia se realicen o hayan realizado sin contar con los correspondientes títulos administrativos legitimantes requeridos en la presente ley o al margen o en contravención de los mismos.

*Artículo 220.–* Suspensión previa.

1.– Cuando el alcalde tenga conocimiento, por cualquier medio, de que se están realizando obras o usos clandestinos, ordenará de forma inmediata la suspensión de los mismos.

2.– El incumplimiento de la orden de suspensión dará lugar, mientras persista, a sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes, así como al traslado del testimonio pertinente al Ministerio Fiscal en el supuesto de existir indicios de que los hechos fueran constitutivos de delito de desobediencia. El importe de cada una de estas multas será la mayor de las siguientes cantidades; el 10% del valor de la actuación clandestina, o una cantidad alzada de 600 euros.

*Artículo 221.–* Régimen de legalización de las actuaciones clandestinas.

1.– Cuando, con ocasión del desarrollo de sus actividades propias o de la inspección que les incumba, cualquier administración pública tenga conocimiento de actos o actuaciones susceptibles de ser calificados como clandestinas, deberá dar cuenta al ayuntamiento en cuyo término se estén realizando o se hayan realizado las actuaciones de que se trate. Éste deberá ordenar la suspensión prevista en el artículo anterior y notificar dicha resolución a las personas que consten en las diligencias practicadas como directamente responsables.

2.– Conocida por el ayuntamiento la existencia o realización de un acto o una actuación clandestina, el al-

alkateak, eta agindu hori higiezinaren jabeei jakinaraziko zaie. Jakinarazpen horretan, bestalde, deialdia egingo zaie, lehenago prozedura abiarazita, baldin eta ekintza edo jarduketa printzipioz legeztagarria bada, hura legeztatzeko eskaera aurkez dezaten gehienez ere hilabeteko epean, eta, hala dagokionean, baita hartarako proiektu tekniko nahikoa ere. Hori guztia egiteko, legeztatzeko kontuan izan behar den hirigintza-informazio guztia erantsiko zaio jakinarazpenari.

3.– Aurrez proiektu teknikoa aurkeztea eskatzen duten obrak direnean, legeztatzeko proiektuak etxe edo eraikin berri baten proiektu teknikoari eska dakizkiokeen agiri guztiak izango ditu bere baitan. Jarduketan lehendik zeuden erresistetzia-elementu batzuk kontserbatzea jasotzen bada, saioak egingo dira elementu horien eusteko ahalmena justifikatzeko.

4.– Udal-administrazioak, legeztatzeko eskaera aurkeztu eta hiru hilabeteko epean, behin betiko ebazpena emango du, eta ekintza edo jarduketa hori legezta daitekeen ala ez jakinaraziko du.

5.– Jarduketa legezta daitekeela adierazten bada, lege honetan aurreikusitako prozedurak eta ezarritako epeak beteko dira, kasu bakoitzean aplikatu beharreko kontrol-lanak egiteko.

6.– Jarduera ezin dela legeztatu adierazten bada, edo legeztatzeko eskaera epez kanpo aurkeztu bada, honako hauek egiteko aginduko da, ezarri ahal izango diren zehapenak ere ahaztu gabe:

a) Etxe, eraikin eta instalazioen obrak eraistea, eta lursaila jatorrizko egoerara leheneratzea, oin berriko obrak direnean. Interesdunak ordaindu beharko du hori.

b) Erabilerak behin betiko etetea, hala dagokionean.

c) Bide gabe eraitsitakoa berriro eraikitzea, monumentu modura katalogatu edo deklaratuta edo gune babestu batean kokatuta dauden etxe, eraikin edo instalazioak direnean.

7.– Administrazioak, legeztatzeko errekerimenduen eraginkortasuna bermatzeko, kautelazko neurri hauek hartzea erabaki dezake:

a) Egikaritzen ari diren ekintza edo jarduketak direnean, lanak etetea, eta, horrez gainera, tokitik irtetea, obran erabilitako materialak eta makinak erretiratzea, eta higiezinak eta obra-instalazioak ixtea.

b) Gasaren, uraren eta elektrizitatearen hornidura etetea, kasu guztietan. Salbuespen izango dira etxebizitzaren lege-izaera duten higiezinak.

8.– Ezkutuan egin diren hirigintzako ekintza edo jarduketak legeztatzeak ez du iraungitzen hirigintzako arau-haustea egin duten pertsonek izan dezaketen zehapen-erantzukizuna.

9.– Legeztatzeko prozedurari amaiera ematen dion ebazpenak, gainera, ezkutuan egindako ekintza edo jarcalde dictará la orden de suspensión, que será notificada a los propietarios del inmueble, emplazándoles, previo procedimiento, para que, si la actuación fuera en principio legalizable, en el plazo máximo de un mes presenten solicitud de legalización del acto o la actuación de que se trate, acompañada, en su caso, del proyecto técnico suficiente al efecto. A tal fin, se adjuntará a la notificación la información urbanística que deba tenerse en cuenta para la legalización.

3.– En el supuesto de obras para cuya ejecución se requiera la presentación de previo proyecto técnico, el proyecto de legalización deberá contener toda la documentación exigible a un proyecto técnico de nueva construcción o edificación. En caso de recoger la permanencia de elementos resistentes se justificará, mediante ensayos, su capacidad portante.

4.– La administración municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá definitivamente y notificará sobre el carácter legalizable o no del acto o la actuación.

5.– En el caso de declararse legalizable la actuación, se seguirán los procedimientos y observarán los plazos previstos en la presente ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables.

6.– Cuando se declare no legalizable la actuación o no se hubiera presentado en plazo solicitud de legalización, se ordenará en el mismo acuerdo, con independencia de las sanciones que pudieran imponerse:

a) La demolición, a costa del interesado, de las obras de construcción, edificación o instalación realizadas, con reposición del terreno a su estado original, cuando se trate de obras nuevas.

b) El cese definitivo del uso o los usos, en su caso.

c) La reconstrucción de lo indebidamente demolido, cuando se trate de la demolición de una construcción, edificación o instalación catalogada o declarada monumento o inserta en un área protegida.

7.– La administración podrá acordar en cualquier momento las siguientes medidas cautelares para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización:

a) Cuando tengan por objeto actos o actuaciones en curso de ejecución, además de la suspensión, el desalojo, la retirada de materiales y maquinaria afectos a la obra y el precinto de los inmuebles y de las instalaciones de obras.

b) En todo caso, la suspensión del suministro de gas, agua y electricidad, salvo que los inmuebles tuvieran la condición legal de domicilio.

8.– La legalización de actos o actuaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad sancionadora en que por infracción urbanística hayan podido incurrir las personas que hayan contribuido a las mismas.

9.– La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicará además las indemnizaciones que

duketen ondorioz eta horiek legeztatzearen ondorioz eman beharreko kalte-ordainak adieraziko ditu.

*222. artikulua.*– Udalez gaineko eskumena.

Aurreko bi artikuluetan aurreikusitako kasuen gainean udalek erabakirik edo ebazpenik ematen ez badute, Eusko Jaurlaritzan lurralde-antolamenduaren eskumena duen sailak errekerimendua egingo dio alkateari, bi artikulu horietan ezarritako moduan jokatu dezan errekerimendua jaso eta hilabeteko epearen barruan. Errekerimenduari jaramonik egiten ez bazaio, edo legezko epea inolako erantzunik eman gabe igarotzen bada, errekurtsoa jarri ahal izango da jurisdikzio eskudunaren aurrean.

*223. artikulua.*– Legeztatzeko mugak.

Hirigintzako eta lurraldeko antolamenduaren aurkakotzat deklaratutako ezkutuko ekintza eta jarduketak, bakar-bakarrik, hirigintzako plangintza aldatu edo berrikusi ostean legeztatu ahal izango dira. Nolanahi ere, bete beharrekoa izango da 106. artikuluan ezarritakoa.

BIGARREN ATALA
HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA LEHENERATZEKO EKINTZAK

*224. artikulua.*– Hirigintzako antolamendua leheneratzeko ekintzak.

1.– Hirigintzako antolamendua leheneratzeko ekintzak, baldin eta ezkutuan egin diren ekintza edo jarduketen ondorioz xedatzen badira, legeztatzeko prozeduraren ebazpenean zehaztuko dira.

2.– Hirigintzako antolamendua leheneratzeko ekintzak, baldin eta ezkutuan egin diren ekintza edo jarduketen ondoriozkoak badira, lursail edo higiezinen titularrak diren pertsonen kontura egingo dira, edo, bestela, jarduketa, erabilera edo ekintza horien erantzuleak direnen kontura.

3.– Ezkutuko ekintza edo jarduketak legeztatzeko prozedurari buruzko ebazpenean ez bada ematen leheneratzeko ekintzak gauzatzeko agindurik, administrazioak bere kabuz eman ahal izango du agindu hori. Hala ere, lehenago interesdunari entzungo zaio, eta prozedura hori erregelamendu bidez arautuko da.

4.– Obrak, lanak edo instalazioak erabat amaitu direnetik, edo kanpo-itxurak horiek egin direla adierazten duenetik, lau urte igaro ondoren, administrazioak ezingo du etxe, eraikin edo instalazioak eraisteko agindu. Etxe, eraikin edo instalazio horiek, halere, antolamenduz kanpo dauden etxe, eraikin eta instalazioen araubideari lotuta gelditu dira, eta eraberritze, handitze edo finkatzeren bat egin behar den guztietan, legeztatzeko proiektu bat onartzea errekerituko da –legeztatzea posible bada behintzat–. Proiektu horrek, betiere, hirigintzako zerbitzuetan, eremu publikoen zuzkiduran edo antzekoetan eragindako kaltea konpontzeko –edo besterik ez bada, kalte hori gutxitzeko– beharprocedan derivadas de la realización del acto o la actuación clandestina y de su legalización.

*Artículo 222.*– Competencia supramunicipal.

Cuando no se haya adoptado acuerdo o resolución municipal en los supuestos previstos en los dos artículos anteriores, el departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco podrá formular requerimiento al alcalde para que dentro del mes siguiente a la recepción del requerimiento se proceda en la forma dispuesta en dichos artículos. En el caso de que no se atienda el requerimiento así practicado o transcurra el plazo legal sin respuesta alguna, podrá recurrirse ante la jurisdicción competente.

*Artículo 223.*– Límites de la legalización.

Los actos y actuaciones clandestinas declaradas contrarias a la ordenación urbanística y territorial sólo podrán ser legalizadas previa modificación o revisión del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 106.

SECCIÓN SEGUNDA
OPERACIONES DE RESTAURACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

*Artículo 224.*– Operaciones de restauración de la ordenación urbanística.

1.– Las operaciones de restauración de la ordenación urbanística que se dispongan por razón de actos o actuaciones clandestinas serán determinadas en la resolución del procedimiento de legalización.

2.– Las operaciones de restauración de la ordenación urbanística derivadas de actos o actuaciones clandestinas correrán de cuenta de los titulares de los terrenos o inmuebles o de los responsables de dichas actuaciones, usos o actividades.

3.– Cuando la orden de ejecución de las operaciones de restauración no se contuviera ya en la resolución del procedimiento sobre legalización de los actos o actuaciones clandestinas correspondientes, la administración competente podrá dictarla de forma independiente previo procedimiento en el que se oirá a las personas interesadas, que se regulará reglamentariamente.

4.– Transcurridos cuatro años desde la total terminación de las obras, trabajos e instalaciones, o desde la aparición de signos físicos exteriores que permitan el conocimiento de su realización, la administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, las instalaciones o las construcciones correspondientes. Éstas quedarán sujetas, no obstante, al régimen de instalaciones, edificaciones y construcciones fuera de ordenación, y cualquier acto que implique su reforma, ampliación o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización, si ésta fuera posible. En este proyecto se contemplará el conjunto de medidas necesarias para la eliminación o, en todo caso, reducción del

rrezkoak diren neurriak jasoko ditu. Administrazioak ofizioz onartu ahal izango ditu proiektu horiek.

5.– Aurreko paragrafoan adierazten den lau urteko epe horrek ez du inolaz ere baliorik izango erabileretarako, partzelatzeetarako eta etxe, eraikin eta instalazioetarako, baldin eta kasu hauetakoak badira:

a) Lurzoru urbanizaezinean egindakoak.

b) Plangintzan sistema orokorren sareko zuzkidura publiko gisa kalifikatu diren lursailetan egindakoak.

c) Jabari publikoan edo horren zortasun-eremuetan egindakoak.

d) Udalak katalogatu dituen edo ondare historiko, kultural eta artistikoari buruzko legeriaren arabera interes kulturala izendatu zaien ondasunei eragiten dietenak.

6.– Aldatutako errealitate fisikoa leheneratzen ez baldin bada lurralde- eta hirigintza-antolamendua bere osotasunean oneratzeko, hertsatzeko isunak ezarriko dira; hilabete bakoitzeko bat ezarriko da, eta gehienez 10 ezarri ahal izango dira. Gainera, ministerio fiskalari bidaliko zaio horren lekukotasuna, baldin eta ekintzak desobedientzia-delituak direlako arrastorik baldin bada. Isun horietako bakoitzaren zenbatekoa, hain zuzen, jarraian adierazten diren zenbateko hauetatik handiena izan daiteke: konpontzeko obra eta lanen gutxi gorabeherako kostuaren % 10 edo 600 euro. Ezarri den azkeneko hertsatze-isuna borondatez ordaintzeko epea amaitu ondoren, administrazioak, subsidiarioki, aldatutako errealitate fisiko hori leheneratu beharko du, eta araua hautsi duenari ordainaraziko dio.

## V. KAPITULUA
## HIRIGINTZAKO ARAU HAUSTEAK ETA ZEHAPENAK

### LEHENENGO ATALA
### ARAUBIDE OROKORRA

***225. artikulua.***– Hirigintzako arau-hausteak.

1.– Arau-hauste oso larriak honako hauek izango dira:

a) Larritzat jotzen diren jokabideak, baldin eta sistema orokor gisa kalifikatutako lurzoruari eragiten badiote, edo babes-araubideren bat duten lurzoru urbanizaezinean edo legeria sektorialaren arabera jabari publikokoak diren lurzoruetan edo jabari publiko horren zortasun-zonetan egiten badira.

b) Ondasunak suntsitzea, baldin eta ondasun horiek udalak katalogatu baditu, edo ondare historiko, kultural eta artistikoari buruzko legeriaren arabera interes kulturala izendatu bazaie.

impacto en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otros análogos. La administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio.

5.– El plazo de cuatro años a que se refiere el apartado anterior no rige, en ningún caso, para los usos ni para las parcelaciones y las construcciones, edificaciones e instalaciones que se realicen en los siguientes supuestos:

a) Los ejecutados en suelo no urbanizable.

b) Los ejecutados sobre terrenos calificados en el planeamiento como dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

c) Los ejecutados en dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo.

d) Los que afecten a bienes catalogados por el ayuntamiento o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico, cultural y artístico.

6.– La falta de ejecución de las órdenes de reposición de la realidad física alterada para la restauración de la integridad de la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la imposición de hasta diez sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes, así como al traslado de testimonio al Ministerio Fiscal en el supuesto de existir indicios de que los hechos fueran constitutivos de delito de desobediencia. El importe de cada una de dichas multas podrá ascender a la mayor de las siguientes cantidades: al 10% del coste estimado de las obras y los trabajos de reposición a ejecutar, o 600 euros. En todo caso, transcurrido el plazo para el cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente la reposición de la realidad física alterada, con cargo al infractor.

## CAPÍTULO V
## INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

### SECCIÓN PRIMERA
### RÉGIMEN GENERAL

***Artículo 225.***– Infracciones urbanísticas.

1.– Son infracciones muy graves:

a) Las conductas tipificadas como graves que afecten a suelos calificados como sistemas generales o que se lleven a cabo en suelo no urbanizable objeto de algún régimen de protección o en suelos que tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente, o se ubiquen en las zonas de servidumbre del mismo.

b) La destrucción de bienes catalogados por el ayuntamiento o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

c) Hirigintzako partzelatze-ekintzak, baldin eta plangintza orokorrak eta bereziak babestutako lurzoru urbanizaezinean egiten badira.

2.– Arau-hauste larriak honako hauek izango dira:

a) Gaia honako hau duten arauak ez betetzea: partzelatzeak, babes-araubide bati lotuta ez dagoen lurzoru urbanizagarrian, urbanizaezinean edo hiri-lurzoruan egiten badira; lurzoruaren erabilera; altuera, azalera eta bolumen eraikigarria; etxebizitza-dentsitatea eta eraikuntzen egoera; eta finka, partzela edo orubeen azaleraren okupazio baimendua.

b) Egiturazko elementuei eragiteagatik proiektu teknikoa behar dutelarik lizentziarik lortu ez duten obrak egitea. Salbuespen izango dira hiriko, landaguneko edo naturako paisaian aldaketa gutxi eragiteagatik, edo ondasun eta pertsonen segurtasun eta osasunari gutxi eragiteagatik, arau-hauste arintzat har daitezkeenak.

c) Lizentziarik ez duten eta aplikatu beharreko hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen erabilerak.

d) Antolamenduak baimentzen duen eraikigarritasun fisikoa kontuan hartuta, gehiegi eraikitzea. Eraikitako azalera eta eraikitako bolumena hartuko dira eraikigarritasuntzat.

e) Plangintzak onartzen ez dituen sotoak, erdisotoak, teilatupeak edo solairuarteak eraikitzea, zeinahi delarik ere erabilera.

f) Antolamenduz kanpo dauden etxe, eraikin eta instalazioetan sendotzeko, modernotzeko edo balioa handitzeko obrak egikaritzea.

g) Lurrak mugitzea eta lurpeko erauzketak egitea lizentziarik, urbanizazio-proiekturik edo, hala badagokio, eskumena duen administrazioaren baimenik izan gabe.

h) Obra-hondakinak eta bestelako hondakinak isurtzea, eta naturara eta landagunera bertakoak ez diren eta paisaia hondatzen duten materialak botatzea. Salbuespen izango dira paisaian kalte txikia eragiteagatik arau-hauste arintzat har daitezkeenak.

i) Egikaritzeen arloko arau-hausteak, baldin eta administrazioak lehenengo errekerimendua egin ondoren zuzentzen ez badira. Orduan zuzentzen badira, arau-hauste arintzat hartuko dira.

j) Eragile urbanizatzaileak hirigintzako hitzarmenean izenpetutako konpromisoak ez betetzea, baldin eta interes publikoari edo hirugarrenei eragindako kaltea txikia dela frogatzen ez bada.

k) Lurzoru-ondare publikoen osagai diren ondasun eta baliabideei buruz eta ondare horien xedeari buruz dauden arauak ez betetzea.

l) Ikuskatze-lana oztopatzea.

m) Administrazioaren eteteko errekerimendua jaso eta 72 orduko epean ez etetea obrak edo erabilerak. Sal-

c) Los actos de parcelación urbanística que se realicen en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento general o especial.

2.– Son infracciones graves:

a) Las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelación en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable no sujeto a régimen alguno de protección, o sobre uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de fincas, parcelas o solares.

b) La realización de obras que, por afectar a elementos estructurales, precisen proyecto técnico y no estén amparadas por licencia, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural, o por la escasa afección a la seguridad y salud de bienes y personas, merezcan la consideración de leves.

c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación urbanística aplicable.

d) El exceso de edificación sobre la edificabilidad física permitida por la ordenación, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen edificado.

e) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, cualquiera que sea el uso a que se dedicaran, no permitidos por el planeamiento.

f) La ejecución de obras de consolidación o modernización, o que originen incremento de su valor, en edificios, construcciones e instalaciones declaradas en situación de fuera de ordenación.

g) En todo caso, los movimientos de tierras y las extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o proyecto de urbanización o, en su caso, autorización de la administración competente cuando proceda.

h) El vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que deterioren el paisaje natural o rural por ser ajenos al mismo, salvo que por su escaso impacto en el paisaje merezca la consideración de leve.

i) Los incumplimientos en materia de ejecución, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.

j) El incumplimiento por el agente urbanizador de los compromisos suscritos en el correspondiente convenio urbanístico, salvo que se demostrase la escasa entidad del daño producido a los intereses públicos o a terceros.

k) El incumplimiento de las normas relativas a bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo y su destino.

l) La obstaculización de la actividad inspectora.

m) La no paralización de las obras o usos en el plazo de setenta y dos horas, contado desde que se reciba

buespena izango dira, aurretiaz baimena emanda, jendearen segurtasuna bermatzeko ezinbesteko direnak.

3.– Arau-hauste arinak izango dira urbanizazio-proiekturik, lizentziarik, baimenik edo hirigintza-txostenik gabe, edo horietan ezarritakoarekin bat etorri gabe, egiten diren ekintza eta jardueretatik, goian aipatu ez direnak. Arau-hauste arinak izango dira, halaber, arau-hauste larritzat edo oso larritzat jo gabe lege honetan zehaztu diren arau-hauste guztiak.

4.– Erantzukizuna izango dute lurralde-antolamenduan eta hirigintzan eskumena duten toki-erakundeetako kideek eta agintariek, gauza hauek egiten dituztenean:

a) Lege honetan xedatutakoaren arabera, hirigintzako lizentziak edo egintzak, jarduketak nahiz jarduerak legezkotasuna, lurralde-antolamendua edo hirigintzako plangintza hausten dutenean edo hauste hori zilegiztatzea dakartenean, halako egintzak erabakiak hartzea, halakoen alde bozkatzea, edo halakoetarako baimena ematea.

b) Ezkutuko ekintza edo jarduerak eta hirigintzako arau-hausteak ikuskatzeko, babesteko, konpontzeko eta zehatzeko ahalmenez ez baliatzea.

5.– Aurreko paragrafoan jasotako kasuetan, arau-hausteak oso larriak, larriak edo arinak izango dira, legitimatutako edo egiten utzitako arau-hausteak merezi duen kalifikazioaren arabera eta arau-hauste horrek interes orokorrerako dituen ondorioen arabera.

***226. artikulua.–*** Hirigintzako zehapenak.

1.– Aurreko artikuluan zehaztutako arau-hausteetarako, zehapen hauek jarri ahal izango dira:

a) Isuna.

b) Urbanizatzeko eta eraikitzeko jarduketak esleitzeko lehiaketan parte hartzeko ezgaitzea.

c) Arau-haustea, zehapena eta legeztatzeko neurriak argitaratzea.

d) Lortutako onura edo emaitza ekonomikoa konfiskatzea.

2.– Goian zehaztutako arau-hausteak zigortzeko, isun hauek jarri ahal izango dira:

a) Arau-hauste arinak. Isuna, 500 eurotik 5.000 eurora.

b) Arau-hauste larriak. Isuna, 5.001 eurotik 50.000 eurora.

c) Arau-hauste oso larriak. Isuna, 50.001 eurotik jarraian adieraziko direnetatik handiena den zenbatekora arte: 500.000 euro; edo egindako obren, lanen edo instalazioen balioaren % 150; edo, hala badagokio, ondasunak eta egoerak jatorrizko egoerara leheneratzea kostatzen dena.

el correspondiente requerimiento suspensivo de la administración, salvo, en su caso, las estrictamente necesarias, previa su autorización, para garantizar la seguridad de las personas.

3.– Son infracciones leves las operaciones y actividades urbanísticas realizadas en disconformidad o sin contar con el preceptivo proyecto de urbanización, licencia, autorización o informe urbanístico no contempladas en los números anteriores, y, en todo caso, cuantas infracciones tipificadas en esta ley no tengan la consideración de graves o muy graves.

4.– Incurren en responsabilidad los miembros de las corporaciones locales y las autoridades con competencia en materia de ordenación territorial y urbanismo cuando:

a) Conforme a lo dispuesto en esta ley, adopten o voten favorablemente actos o acuerdos de otorgamiento de licencia urbanística o autorización de actuaciones o actividades que infrinjan la legalidad, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico, o que supongan o impliquen su legitimación.

b) Dejen de ejercer las potestades de inspección, protección, restauración y sanción de los actos y las actuaciones clandestinas y las infracciones urbanísticas.

5.– En los supuestos previstos en el número anterior, las infracciones se calificarán de muy graves, graves o leves en función de la calificación que merezca la infracción legitimada o consentida y de sus consecuencias para el interés general.

***Artículo 226.***– Sanciones urbanísticas.

1.– Las infracciones definidas en el artículo anterior podrán sancionarse con:

a) Multa.

b) Inhabilitación para participar en el concurso para la adjudicación de actuaciones urbanizadoras o edificatorias.

c) Publicidad de la infracción, sanción y medidas de legalización.

d) Incautación del beneficio o del resultado económico obtenido.

2.– Las infracciones anteriormente tipificadas serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa de 500 a 5.000 euros.

b) Infracciones graves: multa de 5.001 a 50.000 euros.

c) Infracciones muy graves: multa desde 50.001 euros hasta el importe superior de entre los siguientes: 500.000 euros, o el 150% del valor de las obras, trabajos o instalaciones realizadas o, en su caso, del coste de reposición de los bienes y situaciones en su primitivo estado.

3.– Zehapen-ebazpenean ezartzen bada eta, betiere, arau-hauste oso larriak zehatzen badira, eskumena duen administrazioak zera agindu beharko du: lurralde historiko horretako aldizkari ofizialean, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta Autonomia Erkidegoko egunkaririk zabalduenean argitaratzea bai egindako arau-hauste hori, bai ezarritako zehapena, bai legeztatzeko eta lurralde- eta hirigintza-ordena birrezartzeko neurriak. Zehatze-erabakiaren argitalpena dela-eta sortutako gastuak, zehazki, arau-haustearen erantzuletzat jo direnek ordaindu beharko dituzte.

4.– Arau-hausteak inola ere ezingo dio ekarri onura ekonomikorik arau-hausleari. Beraz, arau-haustea egiteak onura ekonomikorik ekarri badu edo badakar, lortutako onura ekonomikoaren guztizko zenbatekoa gehituko zaio zehapen ekonomikoari.

5.– Berriro arau-hauste bera egiten bada, ezarritako zehapena betetzen ez bada edo arau-haustearen erantzulea kaudimengabea bada, administrazio jarduleak balioaren % 25 murriztuta desjabetu ahal izango ditu arau-hauslearen jabetzako lursailak eta eskubideak.

6.– Erantzule gertatzen diren teknikariak, inola ere, aplikatu beharreko diziplina-araudiaren arabera zehatuko dira.

7.– Hirigintzako edozein arau-hauste dela medio bildu diren zehapen ekonomikoak, hain zuzen, administrazio jardulearen lurzoruaren ondare publikoetan sartuko dira.

*227. artikulua.*– Hertsatzeko isunak.

1.– Zehapen moduan ezarritako isunak alde batera utzita, administrazioaren aginduen oztopatze, desobedientzia edo ez betetzeak gertatzen direnean, hertsatzeko isunak jarriko dira. Isun horien maiztasuna hilabetekoa izango da, eta gehienez 10 ezarri ahal izango dira. Isun horietako bakoitzaren zenbatekoa, hain zuzen, jarraian adierazitako zenbateko hauetatik handiena izan daiteke: agindutako zenbatekoaren hamarrena edo 600 euro.

2.– Hertsatzeko isunen zenbatekoak, betiere, administrazio jardulearen lurzoruaren ondare publikoan sartuko dira.

*228. artikulua.*– Hirigintzako arau-hausteen erantzuleak.

1.– Lizentziarik gabe edo baldintzei kasurik egin gabe egikaritzen edo garatzen diren lurzoruaren obra edo erabilerei dagokienez, erantzuleak honako hauek izango dira: obren sustatzaileak eta enpresariak, higiezinen jabeak –baldin eta sustatzaileak ez badira–, eta, egonez gero, obra horiek zuzendu dituzten teknikariak. Erantzuleak izango dira, halaber, erabileren edo ezarpenen titularrak, zuzendariak edo onuradunak diren pertsonak ere.

3.– Cuando así se establezca en la resolución sancionadora, y, en todo caso, cuando se sancionen infracciones muy graves, la administración competente deberá ordenar la publicación en el boletín oficial del territorio histórico y en el Boletín Oficial del País Vasco, y en el diario o diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, de la infracción cometida, la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de quienes hayan sido declarados responsables del mismo.

4.– En ningún caso la infracción podrá suponer un beneficio económico para el infractor. En consecuencia, en los supuestos en que la comisión de la infracción haya conllevado o conlleve un beneficio económico, la sanción económica que corresponda será incrementada con la cuantía total del beneficio económico obtenido.

5.– En los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción propuesta o insolvencia del responsable de la infracción, la administración actuante podrá expropiar los terrenos y los derechos de su propiedad con una reducción del 25% de su valor.

6.– Los técnicos que incurran en responsabilidad deberán ser sancionados de acuerdo con la normativa disciplinaria que sea aplicable.

7.– Las sanciones económicas recaudadas como consecuencia de cualquier infracción urbanística se integrarán necesariamente en el patrimonio público de suelo de la administración actuante.

*Artículo 227.*– Multas coercitivas.

1.– Con independencia de las multas impuestas como sanción, en los supuestos de obstaculización, desobediencia o incumplimiento de las órdenes de la administración se podrán imponer, con periodicidad mensual, hasta diez multas coercitivas. El importe de cada una podrá ser el mayor de las siguientes cantidades: la décima parte del valor de lo ordenado, o 600 euros.

2.– El importe de las multas coercitivas se ingresará en el patrimonio público de suelo de la administración actuante.

*Artículo 228.–* Sujetos responsables de las infracciones urbanísticas.

1.– En las obras o usos del suelo que se ejecuten o desarrollen sin licencia o con inobservancia de sus condiciones serán responsables los promotores, los empresarios de las obras, los propietarios de los inmuebles si no fueran promotores, y, en su caso, los técnicos directores de las mismas. Igualmente serán responsables los titulares, directores o beneficiarios de los usos o de los establecimientos.

2.– Obrak egiteko ematen den lizentziaren edukiak hirigintzako arau-hauste larria edo oso larria eragiten duenean, erantzuleak hauek izango dira: lizentzia horren aldeko txostena egin duten teknikoak, eta lizentzia hori nahitaezko txostenik gabe edo, aipatutako arau-hasteagatik, txostenak aurkakoak direlarik eman duten toki-korporazioetako agintariak eta kideak.

3.– Erantzukizuna pertsona juridiko batena edo jabekideen erkidego batena bada, errua norena den epaitzeko honako hauek izango dira kontuan: pertsona juridiko hori edo jabekideen erkidego hori isuna ezarri behar zaion ekintza konkretua egitera edo isiltzera eraman duten pertsona fisikoak.

4.– Urratutako ordena leheneratzeko neurrien kostua bere gain hartuko dute pertsona juridikoek. Neurri horiek berriro hartu ahal izango dira pertsona erantzule horien kontura, eta kalte-ordainak ere ordaindu ahal izango dira hirugarrenei eragindako kalte-galerengatik.

5.– Jabekideen erkidegoen kasuan, arau-haustea egitearen edo isiltzearen erantzuleak direnek banan-banan erantzun beharko dute.

*229. artikulua.–* Arau-hausteak indargabetzea.

1.– Lege honetan aurreikusitako arau-hausteak epe hauetan geratuko dira indarrik gabe:

a) Oso larriak, bost urtetara.

b) Larriak, lau urtetara.

c) Arinak, bi urtetara.

2.– Indargabetzeko epearen hasiera, hain zuzen, egindako obrak aurreikusitako helburu edo erabileretarako prest daudenean eta kanpo-itxurari esker administrazioak obrak eginda daudela jakiten duenean izango da. Erabilera edo jarduera bati dagokion arau-haustea ez da indargabetzen hasiko hori egiten ari den bitartean.

3.– Arau-haustearen indargabetzea eten egingo da zehapen-prozedurari ekin zaiola jakinarazten denean.

4.– Aurreko paragrafoetan ezarritakoa gorabehera, baldin eta administrazioaren egintza batek baimendutako jarduketa baten ondorioz hirigintzako arau-hausteren bat eragiten bada, egintza legitimatu zuten administrazio-egintzak deuseztatzen direnean hasiko da indargabetzeko epea.

*230. artikulua.–* Zehapenak indargabetzea.

1.– Oso arau-hauste larriengatik ezarritako zehapenak bost urtera indargabetuko dira, larriak hiru urtera eta arinak urtebetera.

2.– ehapenak indargabetzeko epea, hain zuzen, horiek jartzeko ebazpena administrazio-bidean irmo bihurtu eta hurrengo egunean hasiko da.

2.– En las obras amparadas por licencias cuyo contenido sea constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave serán responsables los técnicos que hubieran informado favorablemente el proyecto, y las autoridades y miembros de los gobiernos locales que las hubieran otorgado sin los informes preceptivos o con informe desfavorable en razón de aquella infracción.

3.– Cuando la responsabilidad sea imputable a una persona jurídica o a una comunidad de propietarios, el juicio de culpabilidad se hará respecto a las personas físicas que hayan formado la voluntad de aquélla en relación con la concreta actuación u omisión de cuya sanción se trate.

4.– Las personas jurídicas asumirán en todo caso el coste de las medidas de restauración del orden vulnerado, sin perjuicio del derecho de repetición de estas contra las personas responsables y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

5.– En el supuesto de comunidades de propietarios, los responsables por acción u omisión de la infracción de que se trate responderán individualmente de la misma.

*Artículo 229.–* Prescripción de las infracciones.

1.– Las infracciones previstas en esta ley prescriben en los siguientes plazos:

a) Las muy graves a los cinco años.

b) Las graves en un plazo de cuatro años.

c) Las leves en un plazo de dos años.

2.– El plazo de prescripción empezará a contar desde el momento en que las obras realizadas estuvieran en condiciones de servir al fin o a los usos previstos y existieran signos exteriores que permitan a la administración conocer su realización. La infracción consistente en el desarrollo de un uso o actividad no comienza a prescribir mientras se mantenga uno u otra.

3.– La prescripción de la infracción se interrumpe con la notificación de la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.

4.– No obstante lo establecido en los apartados anteriores, cuando existan actos de la administración que autoricen actividades constitutivas de infracción urbanística, el plazo de prescripción comenzará a contar desde que se anulen los actos administrativos que los legitimaron.

*Artículo 230.–* Prescripción de la sanción.

1.– Las sanciones impuestas por la comisión de infracciones muy graves prescriben a los cinco años, las de las graves a los tres años, y las de las leves al año.

2.– El cómputo del plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que la resolución por la que se imponga la sanción adquiera firmeza en vía administrativa.

*231. artikulua.–* Erantzukizuna mailakatzea.

1.– Arau-hauste bat egin dutenen erantzukizuna larriagoa izango da, baldin eta:

a) Arau-haustea ofizio edo kargu publiko baten titulartasunaz baliatuta egiten bada. Salbuespena izango da, ordea, arau-haustea eragin duen egintza karguaren edo ofizioaren eginkizun propioak burutzerakoan egiten bada.

b) Hirigintzako legeria betearazteko ardura duen agintariaren edo funtzionario publikoaren aurka indarkeriaz jokatzen bada, edo horiek beste edozein moduz derrigortzen badira, edo eroskeria egiten bada.

c) Jarduketa ustez legitimatzen duten gertakariak aldatzen badira, edo jarduketaren legezko oinarria egiaztatzen duten agiriak faltsutzen badira.

d) Beharrizan larri batez baliatuta egiten bada; berdin dio beharrizana publikoa den edo kalteak izan dituzten partikularrena.

e) Hirigintzako legeria betearaztekotan agintariek ematen dituzten aginduak betetzen ez badira edo zuzen betetzen ez badira.

f) Obrak, hain zuzen, zuzendari teknikoak idatziz agindu gabe hasten badira; eta, proiektua egikaritzerakoan teknikari horrek sartutako aldaketek hirigintzako arau-hausteren bat eragiten dutenean, aldaketok teknikariak jarraibideak berariaz eman gabe hasten badira.

g) Arau-haustea egin duenari aurreko hiru urteetan zehapen irmo bat ezarri baldin bazaio lege honetan tipifikatutako arau-hauste bategatik.

h) Obrak eten ez badira, agintari batek ikuskapena egin eta ohartarazpena adierazi ondoren.

2.– Hirigintza alorreko arau-hauste bat egin dutenen erantzukizuna arinagoa izango da, baldin eta:

a) Egiaztatzen bada ez dela egon interes publikoei edo jarduketaren eraginpean dauden hirugarrenen interes pribatuei kalte egiteko asmorik.

b) Zehapen-prozedura hasi aurretik, neurriak hartzen badira sortutako kaltea leuntzeko edo konpontzeko.

3.– Inguruabar hauek erantzukizuna arindu edo larritu egin dezakete, kasuaren arabera:

a) Arau-haustearekin lortutako irabazia handiagoa edo txikiagoa izatea, eta eragindako kaltea handiagoa edo txikiagoa izatea.

b) Jarduketaren xehetasunei buruzko ezagutza teknikoa handiagoa edo txikiagoa izatea, arduradunak zein lanbide edo lan-jarduera duen kontuan hartuta.

c) Aldatutako errealitate fisikoa zegoen moduan uzteko zailtasun teknikoa handiagoa edo txikiagoa izatea.

*Artículo 231.–* Graduación de la responsabilidad.

1.– Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción:

a) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado precisamente en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.

c) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.

d) Realizarla aprovechándose de una grave necesidad pública o de los particulares que resultaron perjudicados.

e) Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o cumplirlas defectuosamente.

f) Iniciación de las obras sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquél introdujera en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística.

g) La comisión de una infracción por persona a la que se haya impuesto en los tres años anteriores una sanción firme por haber cometido alguna de las infracciones tipificadas en esta ley.

h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

2.– Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) Demostrar la falta de intencionalidad del daño a los intereses públicos o privados de terceros afectados por la actuación.

b) Haber adoptado medidas para la reparación o la disminución del daño causado antes de la incoación del procedimiento sancionador.

3.– Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El mayor o menor beneficio obtenido y el mayor o menor perjuicio causado por la infracción.

b) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad laboral del responsable.

c) La mayor o menor dificultad técnica para devolver a su estado original la realidad física alterada.

4.– Espedientean inguruabar larririk ikusten bada, isunentzako izendatutako kopuruaren erditik gora ezarriko da isuna, eta inguruabar arinik ikusten bada, erditik behera. Isunaren zenbatekoa, nolanahi ere, inguruabar horiek arau-haustearen balorazio globalean duten eraginari ematen zaion ponderazioaren arabera jarriko da. Erregela horiek berak erabiliko dira, kasuei egokituta, inguruabar mistoak gertatzen direnean –aurreko zenbakian zehaztu dira inguruabar mistook–.

*232. artikulua.–* Erantzukizuna salbuestea eta zehapenak murriztea.

1.– Hirigintzako arau-hauste arin baten arduraduna erantzukizunetik erabat salbuetsi ahal izango da, baldin eta aldatutako errealitate fisikoa lehengoratzen badu, sortutako kalteak konpontzen baditu eta, behar izanez gero, legeztapena eskatzen badu. Hori guztia, hala ere, zehapen-jarduketei eta legezkotasuna babesteko jarduketei ekin baino lehen egin beharko du.

2.– Arau-haustea, hain zuzen, legeztatutak izan daitezkeen jarduera, eraikin edo erabilerak baliatzerakoan izan bada, isunaren zenbatekoa % 30 murriztuko da, baldintza hauek betetzen direnean:

a) Isunaren zenbatekoaren gainerakoa hilabeteko epean ordaintzea, zehapena jakinarazten den egunetik zenbatzen hasita.

b) Arau-hausleak idatziz adieraztea ados dagoela ezarritako zehapenarekin eta berariaz uko egitea inpugnazio-egintzak abiarazteari. Lehenengo idatz-zatian ezarritako epean egin beharko du hori.

c) Arau-hauslea jarduketa zehatua legeztatzeko izapideak egiten hastea eta beharrezko obra eta jarduketak egiteko fidantza jartzea –lan horien zenbatekoaren % 50ekoa izango da–. Lehenengo idatz-zatian ezarritako epean egin beharko du hori.

*233. artikulua.–* Isuna zehazteko erregelak.

1.– Arau-hausteengatik jartzen diren isunez gain, lege honetan aurreikusten diren gainerako neurriak ere hartuko dira.

2.– Independenteak izango dira hainbat arduraduni jartzen zaizkien isunak, arau-haustea berbera izanda ere.

*234. artikulua.–* Ordezko Arandia.

Zehapenei dagokienez lege honetan aurreikusi ez diren kasu guztietan, Eusko Legebiltzarraren otsailaren 20ko 2/1998 Legea, herri-administrazioen zehatzeko ahalmenari buruzkoa, aplikatuko da subsidiarioki.

4.– Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la multa debe imponerse, respectivamente, en su mitad superior o inferior respectivamente, estableciéndose la cuantía en función de la ponderación de la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción. Las mismas reglas se observarán según los casos cuando concurran las circunstancias mixtas establecidas en el número anterior.

*Artículo 232.–* Exención de responsabilidad y reducción de sanciones.

1.– Si el responsable de una infracción urbanística leve procede a restaurar la realidad física alterada, a reparar los daños causados y a solicitar la correspondiente legalización si fuera procedente, todo ello con anterioridad del inicio de las actuaciones sancionadoras y de protección de la legalidad, podrá ser eximido totalmente de responsabilidad.

2.– En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos legalizables, la sanción se reducirá en un 30% de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Se abone el resto de la multa en el plazo máximo de un mes contado a partir de la notificación de la sanción.

b) El infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción impuesta y renuncie expresamente al ejercicio de la acción de impugnación en el referido plazo.

c) El infractor inicie los trámites para legalizar la actuación sancionada en el referido plazo y presente fianza por el 50% del importe de las obras o actuaciones necesarias.

*Artículo 233.–* Reglas para la determinación de la multa.

1.– Las multas por infracciones se imponen con independencia de las demás medidas previstas en esta ley.

2.– Las multas impuestas a los distintos responsables por una misma infracción tienen entre sí carácter independiente.

*Artículo 234.–* Normativa subsidiaria.

En todo lo no previsto en materia sancionadora por esta ley será de aplicación subsidiaria lo previsto en la Ley 2/1998, de 20 de febrero, del Parlamento Vasco, sobre Potestad Sancionadora de las Administraciones Públicas.

BIGARREN ATALA
BERARIAZKO ARAU-HAUSTE ETA ZEHAPENAK ALOR HAUETAN: PROGRAMAK EGIKARITZEA, PARTZELATZEAK, ERAIKITZEAK, INGURUMENA ETA LURZORU-ONDARE PUBLIKOAK

*235. artikulua.–* Hirigintzaren alorreko eta jarduketa-programazioa egikaritzearen alorreko arau-hausteak.

1.– Edozein motatako lurzoruetan urbanizazio-obrak eta zerbitzuak ezartzeko obrak ezkutuan eginez gero, obra horien diru-zenbatekoa adinako zehapena jarriko da. Zehapen horiek 5.000 eurokoak izango dira, gutxienez.

2.– Jarduketen-programazioari buruz hartutako konpromisoak bete gabe utziz gero, urbanizatzeko jarduketa-programan eta eraikuntza-prometan jasotako bermeak egikarituko dira, eta, gainera, zehapen hauek ezarriko dira:

a) 5.000 eurotik 50.000 eurora arteko isuna.

b) Urbanizatzeko eta eraikitzeko jarduketak egikaritzeko lehiaketetan ezingo da parte hartu eta ezingo da lan horien esleipendun izan, gutxienez hiru urtetan eta gehienez 10 urtetan.

*236. artikulua.–* Partzelatzeen alorreko arau-hausteak.

Partzelatzeen alorrean egindako arau-hausteengatik zehapen hau jarriko da: partzelatu edo zatitu diren lurrek duten balioaren % 20tik % 25era arteko isuna.

*237. artikulua.–* Eraikuntzen alorreko arau-hausteak.

1.– Proiektuaren aurrekontuaren, edo, hori ezean, egikaritutako obraren balioaren % 50eko isuna ezarriko da, baldin eta eraikuntza-lanak edo etxegintza-lanak honela egin badira:

a) Lurzoruaren erabilerarekin bat etorri gabe.

b) Eraiki daitekeen garaiera, azalera eta bolumena gaindituta, onartutako oin-okupazioa gaindituta, mugekiko gutxieneko distantzia gaindituta edo atzeraemanguneak urratuta.

c) Antolamenduz kanpokotzat deklaratutako eraikinetan, modernizatzeko, sendotzeko edo bolumena handitzeko obrak egiteko debekua urratuta.

d) Administrazio jarduleak obrak eteteko neurria hartuta ere, obrak egiten jarraituta.

2.– Egikaritutako obraren balioa kalkulatzeko, salmenta-balioa erabiliko da, ezaugarri eta kokapen antzekoak dituzten beste obra batzuk kontuan hartuta. Egikaritutako obraren balioa udalak jarriko du, aurretiaz txosten teknikoa eginda eta interesdunari entzunda.

3.– Eraginpeko lurzoruaren edo proiektuaren aurrekontuaren edo, horien ezean, egikaritutako obren ba-

SECCIÓN SEGUNDA
INFRACCIONES Y SANCIONES ESPECÍFICAS EN MATERIA DE EJECUCIÓN DE PROGRAMAS, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN, MEDIO AMBIENTE Y PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

*Artículo 235.–* Infracciones en materia de urbanización y ejecución de la programación de actuaciones.

1.– Las obras de urbanización e implantación de servicios que se realicen con carácter clandestino en cualquier tipo de suelo se sancionarán con multa equivalente al importe de las mismas. La cuantía mínima de estas sanciones será, en todo caso, de 5.000 euros.

2.– El incumplimiento de los compromisos contraídos en relación con la programación de actuaciones dará lugar, con independencia de la ejecución de las respectivas garantías previstas en el programa de actuación urbanizadora y los programas de edificación, a la imposición de las siguientes sanciones:

a) Multa de 5.000 euros a 50.000 euros.

b) Inhabilitación para concursar y resultar adjudicatario de la ejecución de actuaciones urbanizadoras y edificatorias por un mínimo de tres años y un máximo de diez años.

*Artículo 236.–* Infracciones en materia de parcelación.

La infracción en materia de parcelación se sancionará con multa del 20 al 25% del valor de los terrenos afectados en las operaciones de parcelación o división.

*Artículo 237.–* Infracciones en materia de edificación.

1.– Se impondrá multa del 50% del total del presupuesto del proyecto o, en su defecto, del valor de la obra ejecutada, a quienes realicen o hayan realizado obras de construcción o edificación en cualquiera de las siguientes condiciones:

a) Sin correspondencia con el uso del suelo.

b) Superando la altura, la superficie y el volumen edificable, excediendo la ocupación en planta permitida o la distancia mínima a linderos, o contraviniendo los retranqueos.

c) Infringiendo la prohibición de obras de modernización, consolidación o aumento de volumen en edificios declarados fuera de ordenación.

d) Continuando las obras a pesar de haberse adoptado medida suspensiva por la administración actuante.

2.– El valor de la obra ejecutada se calculará en función del valor en venta en relación con otros similares en características y emplazamiento, que se fijará por la administración, previo informe técnico y audiencia del interesado.

3.– Se sancionará con multa del 100 al 200% del valor del suelo afectado, o del presupuesto del proyecto,

lioaren % 100etik % 200era arteko isuna jarriko zaio, hain zuzen ere, obra, instalazioa edo beste edozein egintza honako leku hauetan egiten duenari: plangintzan sistema orokorretarako utzitako lursailetan, eta babestutako natura-guneetan eta horien inguruko babes-eremuetan, baldin eta gune horien xedea eragozten nahiz galarazten badute; berdin izango dio obra horiek legeztatzeko modukoak izatea. Zehapen hauek 5.000 eurokoak izango dira, gutxienez.

4.– Trafiko juridikotik erabat eta betiko kanporatuta egoteagatik baloratu ezin diren ondasunekin egiten bada arau-haustea, isuna 5.000 eurotik 50.000 eurora artekoa izan daiteke, sortutako kaltearen larritasunaren arabera.

5.– Antolamenduan edo ordenantzetan eraikinei, solairuei, lokalei edo antzekoei izendatzen zaien erabilera aldatuz gero, erabilera aldatzerakoan lortutako onuraren % 100ekoa izango da zehapena. Onura neurtzerik ez dagoenean, berriz, isuna 500 eurotik 50.000 eurora artekoa izan daiteke, interes publikoari eta eraginpekoen interesari egindako kaltearen arabera.

6.– 500 eurotik 5.000 eurora arteko isuna jarriko zaie lizentziarik gabe 207. artikuluko 1. paragrafoko p) letran aipatzen diren propaganda-kartelak jartzen dituzten enpresei. Kokapena, tamaina eta kartelak lekuan eta ingurunean duen eragina kontuan hartuta mailakatuko da zehapena. Mailarik gorena jarriko zaio zehapenari, baldin eta administrazioak erabakia hartu eta kartela kentzeko agindu ondoren agindu hori betetzen ez bada.

*238. artikulua.–* Ingurumenaren eta natura- eta kultura-ondarearen arloko arau-hausteak.

1.– Ondare kulturala babesteko legerian ezarritakoaren arabera, zehapena jarriko zaie honako hauei: monumentala, historikoa, artistikoa, arkeologikoa, kulturala, tipikoa edo tradizionala izateagatik plangintzak babes berezia eman beharrekotzat jotako ondasunak botatzen dituztenei edo osorik edo zati batean desmuntatzen dituztenei.

2.– Balio historikoa, artistikoa, arkeologikoa, tipikoa edo tradizionala duten eraikinen multzo baten hurbil-hurbilean edo eraikin-multzo horren zati diren lekuetan eraikuntzak egiten dituztenei, hain zuzen, egikaritutako obraren balioaren % 75eko isuna jarriko zaie kasu hauetan: eraikin horien babeserako arauak edo araubide juridikoa urratzen badituzte, eraikin-multzoaren harmonia edo aipatutako ezaugarriengatik garrantzi nahiz kalitate handikoa den eraikinen batekiko harmonia apurtzen badute. Zehapena 5.000 eurokoa izango da, gutxienez, eta sortutako harmoniarik eza larria edo arina den kontuan hartuta mailakatuko da.

3.– Hirigintza-antolamenduko planean edo lurraldearen antolamenduan babestu beharreko baso-eremutzat kalifikatu diren lursailetan –ez da kontuan hartuo, en defecto de éste, del valor de las obras ejecutadas, a quienes lleven a cabo obras, instalaciones o cualesquiera otras acciones en terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales, espacios naturales protegidos y sus zonas periféricas de protección, que impidan o perturben su destino, incluso si las mismas resultaran ser legalizables. La cuantía mínima de estas sanciones será en todo caso de 5.000 euros.

4.– Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, por estar excluidos de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre los 5.000 y los 50.000 euros en función de la gravedad del perjuicio causado.

5.– La alteración del uso del edificio, planta, local o dependencia a que estén destinados por la ordenación o las ordenanzas será sancionada con el 100% del beneficio obtenido con la alteración del uso. Cuando el beneficio no fuese susceptible de valoración, la multa podrá oscilar entre los 500 y los 50.000 euros en función del perjuicio causado al interés público y al interés de los terceros afectados.

6.– Se sancionará con multa de 500 euros a 5.000 euros a las empresas anunciantes que coloquen, sin contar con licencia para ello, los carteles de propaganda a que se refiere la letra p) del apartado 1 del artículo 207. La sanción se graduará en función de la localización, el tamaño y la incidencia en el medio físico y en el entorno. La sanción se aplicará en su grado máximo cuando se incumpla la resolución de la administración requiriendo la retirada del cartel instalado sin la pertinente autorización.

*Artículo 238.–* Infracciones en materia de medio ambiente y patrimonio cultural y natural.

1.– Se sancionará con arreglo a lo establecido en la legislación protectora de patrimonio cultural a quienes derriben o desmonten total o parcialmente bienes que sean objeto de protección especial por el planeamiento por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional.

2.– Se sancionará con multa del 75% del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico, artístico, arqueológico, típico o tradicional que infrinjan las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La cuantía mínima de la sanción será de 5.000 euros, y la graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

3.– Las talas y los derribos de árboles que infrinjan las disposiciones de aplicación en terrenos que el plan de ordenación urbanística o la ordenación territorial ha-

ko baso-araubide berezi baten menpe dauden edo ez– arbolak mozten edo botatzen badira eta, ondorioz, aplikatu beharreko xedapenak urratzen badira, moztutako edo botatako arboladiaren salmenta-balioaren adinako isuna ezarriko da.

4.– Artikulu honetan aurreikusitako isunak mailakatzeko irizpidea, hain zuzen, babestu beharreko balioei arau-hausteak eragin dien kaltearen garrantzi handiago edo txikiagoa izango da.

5.– Ahal izanez gero, aldatutako errealitate fisikoa lehengoratu dadila aginduko da.

*239. artikulua.–* Lurzoru-ondare publikoaren aloreko arau-hausteak.

1.– Lurzoru-ondare publikoen arloan eskumenak dituzten funtzionarioei, agintariei eta toki-korporazioetako kideei dagokienez, baldin eta legez ondare batean sartuta egon beharreko funts eta ondasun batzuk ondarean sartu gabe gelditzea dakarten egintza edo ez-egiteetan parte hartzen badute, edo aginduzko txostenetan ilegaltasun-ohartarazpena alde batera uzten badute, gutxienez 5.000 euroko isuna jarriko zaio haietako bakoitzari. Horrez gain, itzuli egin beharko dute, modu solidarioan, lurzoru-ondare publikoan eragindako kaltearen balio erreala.

2.– Funtzionarioei, agintariei eta toki-korporazioetako kideei dagokienez, baldin eta lurzoru-ondare publikoan sartuta egon beharreko ondasun batzuk, lege honen xedapenak urratuta, besterentzea dakarten jarduketetan parte hartzen badute, edo aginduzko txostenei dagokienez ilegaltasun-ohartarazpena alde batera uzten badute, gutxienez 5.000 euroko isuna jarriko zaio haietako bakoitzari.

*240. artikulua.–* Lurzoru urbanizaezinean egindako berariazko arau-hausteak.

Lurzoru urbanizaezinean etxe, eraikin edo instalazioak egiteari dagokionez, lege honetan xedatutakoa gainditzen badute, lege honetan agindutakoari objektiboki iruzur egiten badiote edo lege honetan agindutakoa beste edozein eratara urratzen badute, egikaritutako obraren kostuaren % 100eko isuna jarriko da. Isuna, gutxienez, 500 eurokoa izango da.

HIRUGARREN ATALA
ESKUMENA ETA PROZEDURA

*241. artikulua.–* Eskumenak.

1.– Udalarena izango da beti zehapen-prozedurak hasteko eta izapidetzeko eskumena. Salbuespen izango dira, ordea, lege honetan beste herri-administrazio batzuei ematen zaizkien eskumenak.

2.– Zehapenak jartzeko eskumena toki-araubideari buruzko legerian erregulatutakoa izango da.

*242. artikulua.–* Prozedurak izapidetzea.

ya calificado como espacio forestal a preservar, estén o no sometidos a un régimen forestal especial, serán sancionados con una multa equivalente al valor en venta del arbolado talado o destruido.

4.– Las multas previstas en este artículo se graduarán en función de la mayor o menor trascendencia que tenga la infracción en relación con el daño a los valores objeto de protección.

5.– Se ordenará restaurar la realidad física alterada, siempre que fuera posible.

*Artículo 239.–* Infracciones en materia de patrimonios públicos de suelo.

1.– Los miembros de corporaciones locales, los funcionarios y las autoridades con competencia en materia de patrimonios públicos de suelo que participen en acciones u omisiones que supongan la no incorporación de los fondos o bienes que legalmente deban integrarse en dichos patrimonios, u omitan la advertencia de ilegalidad en los informes preceptivos, serán sancionados, cada uno de ellos, con multa mínima de 5.000 euros, sin perjuicio de la obligación de reintegro con carácter solidario del valor real del menoscabo sufrido en el patrimonio público de suelo.

2.– Los miembros de corporaciones locales, los funcionarios y las autoridades que participen en actuaciones que supongan la enajenación de los bienes integrantes del patrimonio público de suelo contraviniendo las disposiciones de esta ley, u omitan la advertencia de ilegalidad en los informes preceptivos, serán sancionados, cada uno de ellos, con multa de 5.000 euros.

*Artículo 240.–* Infracciones específicas en suelo no urbanizable.

La realización en suelo no urbanizable de construcciones, edificaciones o instalaciones que excedan, defrauden objetivamente o contravengan en cualquier otra forma lo dispuesto en esta ley será sancionada con multa del 100% del coste de la obra ejecutada. El importe mínimo de la sanción será de 500 euros.

SECCIÓN TERCERA
COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

*Artículo 241.–* Competencias.

1.– La competencia para la incoación y la instrucción de los procedimientos sancionadores corresponde siempre al ayuntamiento, salvo en los supuestos de competencia de otras administraciones públicas previstos en esta ley.

2.– La competencia para imponer las sanciones será la regulada en la legislación de régimen local.

*Artículo 242.–* Instrucción de los procedimientos.

Gertakari berak direla kausa hasi behar badira, aldi berean hasiko dira bi prozedura hauek: hirigintzaren legezkotasuna babesteko prozedura –aldatutako errealitate fisikoa lehengoratzekoa eta legeztatzekoa barne–, eta egindako arau-haustearen zehapenaren prozedura.

*243. artikulua.–* Prozedura aurreko arazoa.

1.– Baldin eta hirigintzako arau-hausteren bategatik izapidetzen diren administrazio-prozedurak bideratzerakoan gertakarian delitu edo falta penal baten zantzuak sumatzen badira, zehapena ezartzeko eskumena duen organoak, bere kabuz edo espedientea izapidetzen duenak proposatuta, fiskaltzari jakinaraziko dio, arau-hausleei izan ditzaketen erantzukizun penalak eska diezaizkien. Zehapena ezartzeko eskumena duen organoak, berriz, utzi egin beharko dio zehapen-prozedurarekin aurrera jarraitzeari, harik eta agintari judizialak ebazpena hartu arte.

2.– Zigor penala jartzen bada, ez da jarriko zigor administratiborik. Hala ere, neurriak hartu ahal izango dira gauzak arau-haustea egin aurreko egoerara ekartzeko.

*244. artikulua.–* Baimena emateko administrazio-egintza deuseztatzea.

1.– Lege honen arabera arau-hauste diren jarduketak lizentzia baten babesean edo egikaritze-agindu baten babesean eta horien zehaztapenen arabera egin baldin badira, ez da ezelako zehapenik jartzerik izango, harik eta jarduera horiek babesten dituen administrazio-egintza deuseztatzen den arte.

2.– Aurreko zenbakian jasotako kasuan, obrak egiten ari diren bitartean edo erabilerak garatzen ari diren bitartean, dagokion udal-organoak honako hau aginduko du, erabakia noiz hartzen edo ematen duen kontuan hartu gabe: lizentziaren edo egikaritze-aginduaren eragina etetea eta, ondorioz, haren babesean hasitako obrak edo erabilerak berehala etetea. Administrazio-egintzak berrikusteari buruzko arauei jarraituz egingo da hori guztiori.

3.– Baldin eta obrak amaituta badaude edo erabilerei utzi egin bazaie, lege honetan aurreikusitako arau-hausteren bat legitimatzen edo eratzen duten lizentziak edo egikaritze-aginduak, inola ere, kasuan kasuko udal-organoak berrikusi beharko ditu. Herri-administrazioen araubide juridikoa eta administrazio-prozedura erkidea arautzen duen legerian ezartzen dira hori egiteko zein prozedura erabili behar den eta zein zehaztapen eta baldintza bete behar diren.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

***Lehenengoa.–*** Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordea.

1.– Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordea kide anitzeko organoa da, Autonomia Erkidegoko Administrazioaren organo aholkulari eta koordinatzaile gorena, lurraldearen eta itsasertzaren an-

Se iniciarán simultáneamente los procedimientos de protección de la legalidad urbanística, incluidos los de legalización y de restauración de la realidad física alterada, y los de sanción de la infracción cometida que proceda incoar por unos mismos hechos.

***Artículo 243.–*** Prejudicialidad.

1.– Cuando, con ocasión de los procedimientos administrativos que se instruyan por infracción urbanística, resulten indicios del carácter de delito o falta penal del hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigir las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, y deberá abstenerse de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado.

2.– La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, sin perjuicio de la adopción de las medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

***Artículo 244.–*** Anulación del acto administrativo de autorización.

1.– Cuando las actividades constitutivas de infracción según esta ley se realicen o hayan realizado al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se podrá imponer sanción alguna en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que les otorgue cobertura.

2.– En el caso previsto en el número anterior, y mientras aún se estén realizando las obras o desarrollándose los usos, el órgano municipal correspondiente dispondrá, cualquiera que sea la fecha de su adopción o dictado, la suspensión de los efectos de la licencia y orden de ejecución y, consiguientemente, la suspensión inmediata de las obras o los usos iniciados a su amparo, todo ello conforme a las normas que regulan la revisión de actos administrativos.

3.– En el supuesto de que las obras estuvieran terminadas o los usos hubieran cesado, las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya o legitime alguna de las infracciones previstas en esta ley deberán ser revisadas por el órgano municipal correspondiente en los términos y condiciones y por los procedimientos previstos al efecto en la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

DISPOSICIONES ADICIONALES

***Primera.–*** Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

1.– La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco es el órgano colegiado superior consultivo y de coordinación de la Administración Pública del País Vasco en materia de ordenación del territorio, del lito-

tolamenduaren eta hirigintzaren alorrekoa. Izendatu zaizkion informazio-eskumenez gain, eskumen hauek izango ditu: batetik, lurraldearen antolamendurako politikaren oinarrizko irizpideak prestatu beharko ditu, euskal sektore publikoaren ekonomia-plangintzak ezarritakoari lotuz; eta bestetik, lurralde- eta hirigintza-plangintzarako jarduketak eta horiek egikaritzekoak koordinatzeko behar diren neurriak proposatu beharko ditu. Jarduketa horiek, bestalde, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioko sailek eta Euskal Autonomia Erkidegoko gainerako herri-administrazioek egingo dituzte.

2.– Lege honen beste artikulu batzuetan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legean eta beste edozein arau edo erregelamendutan izendatzen zaizkion informazio-eskumenez gain, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak egiteko hauek izango ditu:

a) Txostenak egingo ditu Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio autonomoaren iritzipean uzten diren plan eta jarduketei buruz, Euskal Autonomia Erkidegotik kanpoko edozein herri-administraziok sustatutakoak direnean eta lurraldean eragina dutenean; aintzat hartuko dira, hala ere, aipatu administrazioko beste organo batzuek dituzten eskumenak.

b) Txostenak egin beharko ditu, behin betiko onartu baino lehen, baliabide naturalak antolatzeko planei buruz eta lege honetako 97.4 artikuluan aurreikusitako plan bereziei buruz. Hiri-lurzorurako eta lurzoru urbanizagarrirako diren plan berezien kasuan, ordea, ez da beharrezkoa izango txostenik egitea.

c) Eusko Jaurlaritzako edozein organok eskatzen dizkion txostenak egingo ditu.

3.– Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txosten nahitaezkoa eta loteslea espedientearen aldekoa guztiz eta baldintzarik gabe ez bada, ez da beste txostenik beharko, batzordeak horretarako baimena ematen duenean. Kasu horretan, eskumena duen administrazioak zuzenean ebatziko ditu espedienteak, ez baita beste txostenik egin beharko; betiere, batzordeak adierazitako aldaketak eta zuzenketak sartuta egon beharko dute. Hartzen den ebazpenaren berri batzordeari emango zaio, 10 eguneko epean gehienez ere.

4.– Batzordeak osoko bilkura, atal eta lantaldeen bidez jardungo du. Erregelamendu baten bidez ezarriko dira eskurantzak, osaera eta jardunbidea.

5.– Lurralde Antolamendurako Batzordearen osoko bilkuran honako hauek izango dituzte ordezkariak:

– Estatuko Administrazio orokorrak.

– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioko sailek; zehazki, Lurralde Antolamendurako Batzordeak eztabaidatu beharreko gaietan interesa dutenek.

ral y urbanismo. Además de las competencias informativas que se le atribuyen, es el órgano competente para elaborar los criterios básicos de la política de ordenación del territorio, de conformidad con lo establecido por la planificación económica del sector público vasco, y para proponer las medidas precisas para coordinar las actuaciones del planeamiento territorial y urbanístico y de su ejecución a realizar por los distintos departamentos de la Administración autónoma del País Vasco, y por las demás administraciones públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2.– Además de las competencias informativas que se le atribuyen por otros artículos de esta ley, por la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio de País Vasco, y por cualquier otra disposición legal o reglamentaria, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco deberá:

a) Informar cuantos planes y demás actuaciones con incidencia territorial, promovidos por cualquier administración pública exterior al País Vasco, se sometan a informe de la Administración autónoma del País Vasco, sin perjuicio de las competencias al respecto de otros órganos de la citada administración.

b) Informar previamente a la aprobación definitiva de los planes de ordenación de recursos naturales y los planes especiales previstos por el artículo 97.4 de la presente ley. Los planes especiales de ordenación pormenorizada que se redacten sobre suelo urbano y urbanizable no precisarán ser informados.

c) Emitir cuantos informes le sean solicitados por cualquier órgano del Gobierno Vasco.

3.– Los expedientes sometidos a informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco que no hubiesen obtenido el informe favorable de manera absoluta e incondicional podrán quedar exentos del informe posterior siempre que así lo autorice la comisión. En tal caso, los expedientes serán resueltos directamente por la administración competente, sin necesidad de un segundo y posterior informe, cuando en ellos se hubieran incluido las modificaciones y rectificaciones advertidas por la comisión. De la resolución adoptada se dará acuerdo a la comisión en un plazo no superior a diez días.

4.– La comisión actuará en pleno, en secciones y en ponencias. Sus atribuciones, su composición y su régimen de funcionamiento se establecerán reglamentariamente.

5.– Tendrán representación en el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio:

– La Administración general del Estado.

– Los departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco con intereses en las cuestiones a deliberar por la Comisión de Ordenación del Territorio.

– Foru-aldundiek.

– Eudel Euskadiko Udalen Elkarteak; bestela, Euskal Autonomia Erkidegoko udaletan ordezkaritza handiena duen elkarteak.

6.– Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan lurralde-antolamenduaren alorrean eskumena duen sailari atxikirik gelditukо da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordea. Osoko bilkuraren edo atalen iritzipean uzten diren gaiak aztertu eta prestatzeko, lantalde iraunkorrak nahiz bereziak sortu ahal izango ditu batzordeak, egoki irizten badio. Arloa dela-eta eskumena duen saileko zuzendaritzak hartuko du batzordearen idazkaritzaren ardura.

7.– Batzordearen txostenak ukitzen dituen udalen ordezkariek ere –udaleko bana– parte hartuko dute osoko bilkuran edo dagokion atalean. Iritzia azaltzeko eskubidea izango dute, baina bozkatzekoa ez.

***Bigarrena.***– Beste bizileku bat ematea.

1.– Zenbait hirigintza-jarduketa egiterakoan ohiko bizileku diren etxebizitzak legez okupatzen dituztenei beste bizileku bat eman behar zaienean, bermatu egin beharko da beste bizileku bat emateko eskubidea. Hauek izango dira horretarako arauak:

a) Etxebizitzak zuzenean okupatzen edo desjabetzen badira, administrazio jarduleak edo, behar izanez gero, desjabetzearen onuradunak etxebizitza bat eskuratu beharko die kaltetuei. Etxebizitza horiek, hain zuzen, babes publikoko araubide bati lotutako etxebizitzetarako indarrean dauden salmenta- edo alokairu-baldintzetan eskuratuko dizkie desjabetuei, eta desjabetu horien beharrizanetarako azalera egokia izan beharko dute. Hori guztia, betiere, babes-legeriak ezartzen dituen mugen barruan.

b) Alabaina, plangintza beste jarduketa-sistema batez eginkaritzen den kasuetan –jarduketa integratuen edo isolatuen bidez–, etxebizitzak legez okupatzen dituztenek ez dute beste bizileku baterako eskubiderik izango, baldin eta, egin dituzten ondasun- eta eskubide-ekarpenen truk, birpartzelatzerakoan edo eraikinaren jabetza horizontalaren banaketan, bizitoki-erabilera libreko hirigintza-eraikigarritasunetan 90 metro koadrotik gorako azalerakoak edo babes ofizialeko etxebizitzei buruzko legerian gehienezko azalerakotzat ezarritakoak esleitu bazaizkie.

Gainerako kasuetan, jarduketaren sustatzailearen ardura izango da beste bizileku bat hartzeko eskubidea bermatzea. Baldintzak aurreko a) idatz-zatian adierazitakoak izango dira. Bestalde, hirigintza-jarduketaren kargak izango dira lekuz aldatzea eta legezko okupatzaileek bereganatzen dituzten bestelako osagarriak.

c) Desjabetzerik ez dakarten jarduketa isolatuetan, erauzitako etxebizitzen errentariek itzultzeko eskubidea izango dute –hiri-errentamenduei buruzko legerian dago araututa–, eta eskubide hori eraikuntza berriaren

– Las diputaciones forales.

– La Asociación de Municipios Vascos Eudel o, en su caso, la asociación de municipios que ostente la representación mayoritaria de los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

6.– La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco queda adscrita al departamento de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco competente en materia de ordenación del territorio. Para el estudio y preparación de los asuntos que se sometan a la consideración del Pleno o de las secciones podrán ser constituidas las ponencias permanentes o especiales que la comisión juzgue conveniente. La secretaría de la comisión será llevada por la dirección del departamento citado competente por razón de la materia.

7.– Formarán así mismo parte del Pleno o de la sección correspondiente, con voz y sin voto, un representante de cada uno de los ayuntamientos afectados por el informe de la comisión.

***Segunda.***– Realojos.

1.– En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se deberá garantizar el derecho al realojo, con sujeción a las siguientes reglas:

a) Cuando se actúe por expropiación o por ocupación directa, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

b) Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.

c) En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán derecho al retorno regulado en la legislación de arrendamientos urbanos, que se podrá ejercer frente al dueño

jabearen aurka balia daiteke. Kasu horietan, jabeak behin-behineko bizilekua bermatu beharko die errentariei, itzultzea ezinezkoa den bitartean. Xedapen honetan aurreikusten den beste bizileku baterako eskubidea izango dute, halaber, etxebizitzen legezko jabe okupatzaileek.

2.– Edozein kasutan, beste bizileku baterako eskubidea honetan datza: kaltetuei etxebizitza bat eskaintzea, Eusko Jaurlaritzak edo udal jarduleak onetsitako babes-legerian kasu horietako berariaz ezarritako prezioan, kaltetuen beharrizanetarako azalera egokikoa, kaltetuak ohiko bizitokiarekin zuen edukitza-erregimen berean. Beste bizileku baterako etxebizitzak ere kontatu egingo dira babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei buruz lege honetan ezarritako estandarrak betetzeari dagokionez.

Jarduketa-eremuaren barruan babes publikoko araubide bati atxikita oin berriko etxebizitzak eraikitzeko aukera ematen bada, birpartzelatze-proiektuan ezarriko da zein eraikuntzatan baliatu ahal izango den beste bizileku bat hartzeko eskubide hori, zeina aipatutako higiezinarekiko edo higiezinekiko karga erreal moduan ezarriko baita. Higiezin hori, lehenago, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitza modura kalifikatuta egon beharko da babes-legeriak ezarritako esparruan.

3.– Egikaritze-unitateetan legezko okupatzaileak dituzten etxebizitzak edo funtzionamenduan diren jarduera ekonomikoak daudenean, okupatzaile edo jarduera horiek plangintzarekin erabat bateraezinak baldin badira eta, ondorioz, beste bizileku bat eman, lekuz aldatu edo jarduera iraungi behar badira, desjabetzerik egiten ez denean, arau hauek bete beharko dira egikaritze-unitate hori kudeatzeko:

a) Legezko okupatzaileak dituzten etxebizitzak edo funtzionamenduan diren jarduera ekonomikoak daudenean, okupatzaile edo jarduera horiek plangintzarekin erabat bateraezinak baldin badira eta, ondorioz, beste bizileku bat eman, lekuz aldatu edo jarduera iraungi behar badira, dagokion plangintza xehatua edo urbanizatzeko jarduketa-programa egitean zerrenda batean jasoko dira okupatzaile eta jarduera horiek guztiak eta alderdi-zaera edukiko dute espedientean ondorio guztietarako.

b) Birpartzelazio-proiektuan, legezko etxebizitza-okupatzaileen zerrenda eta funtzionamenduan diren jarduera ekonomikoen titularren zerrenda jasoko dira berariaz, eta orobat okupatzaile eta titular horiekin kalte-ordaina izateko, beste bizileku bat emateko edo lekuz aldatzeko lortutako akordioak ere. Akordio horiek eskritura publikoan jarriko dira.

c) Akordiorik lortzen ez bada, beste bizileku bat emateko, lekuz aldatzeko edo jarduera iraungitzeko hitzarmen-proposamen bat aurkeztuko da birpartzelazio-proiektuarekin batera. Proposamenak gutxieneko eduki hauek izango ditu:

de la nueva edificación. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno. Así mismo, los propietarios ocupantes legales de vivienda tendrán el derecho de realojo previsto en la presente disposición.

2.– En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.

Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados. Dicho inmueble deberá tener la calificación urbanística previa como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido por la legislación protectora.

3.– En las unidades de ejecución que no se gestionen por expropiación, cuando haya ocupantes legales de viviendas o actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y, por lo tanto, deba procederse a su realojo o traslado o a la extinción de la actividad, se deberán seguir las siguientes reglas:

a) En la redacción del planeamiento pormenorizado o del programa de actuación urbanizadora correspondiente se deberá incluir una relación exhaustiva de los ocupantes legales de inmuebles y de las actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y por tanto, deba procederse a su realojo o traslado o extinción de actividad, quienes serán parte en el expediente a todos los efectos.

b) En el proyecto de reparcelación se deberá recoger expresamente la relación de los ocupantes legales de viviendas y de los titulares de actividades económicas en funcionamiento, y se incorporarán los acuerdos alcanzados con los mismos para su indemnización, realojo o traslado, que deberán constar en escritura pública.

c) En defecto de acuerdo, se acompañará al proyecto de reparcelación una propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad, en su caso, en el que se establecerá el siguiente contenido mínimo:

1) Zehazki adierazi zein etxebizitza edo instalazio espezifiko jarriko zaion eskura, aldi baterako edo behin betiko, beste bizileku bat emateko edo lekuz aldatzeko.

2) Etxebizitza edo instalazio hori okupatzeko titulu juridikoa eta baldintza ekonomikoak, hustu beharreko etxebizitza edo instalazioa okupatzeko zuen tituluan oinarrituta.

3) Proposatutako konpromisoak betetzeko bermeak. Berme horiek formalizatzeko, betiere, beste bizileku edo jardunleku baterako eskubidearen idazpena egin beharko da jabetza-erregistroan, ondoriozko finkaren gainean, berariazko etxebizitza edo instalazioaren gainean, edo, halakorik ezean, etxebizitzari edo instalazioari kalkulatutako balioaren araberako banku-abala egin beharko da.

4) Beste bizileku edo jardunleku bat aldi baterako ematen denean, zehazki adierazi zein etxebizitza edo instalazio proposatuko zaion behin betikoa eskura jarri arte, eta etxebizitza edo instalazio horren kostua urbanizazioaren sustatzaileak bereganatzearen bermeak.

5) Konpentsazio ekonomikoak lekuz aldatzeko gastuengatik eta sortu daitezkeen beste gastu batzuengatik.

d) Udalari aurkeztuko zaio beste bizileku bat emateko, lekuz aldatzeko edo jarduera iraungitzeko hitzarmen-proposamena, aurretiaz txosten teknikoa eginda onartu dezan, eta gero interesdunari jakinaraziko zaio. Interesdunak hilabeteko epea izango du, beste leku bat emateko, lekuz aldatzeko edo jarduera iraungitzeko jartzen dituen baldintzen proposamena egiteko.

e) Interesdunak bere proposamena aurkeztu ondoren hilabeteko epean behin betiko akordioa lortzen bada urbanizazioaren sustatzailearen eta interesdunaren artean, akordio hori eskritura publikoan jasoko da eta udalari jakinaraziko zaio. Beharrezkoa izango da egiaztatzea hitzarmenean eskainitako baldintzak benetan eskura jarri direla, bai eta jarri beharreko zenbatekoen eta bermeen gordailua eratu duela ere urbanizazioaren sustatzaileak.

f) Aipatutako epean akordiorik ez badago edo erantzunik jasotzen ez bada, eragindako higiezinak berehala husteko aginduko du udalak, hitzarmenean eskainitako baldintzak benetan eskura jarri direla eta urbanizazioaren sustatzaileak jarri beharreko zenbatekoen eta bermeen gordailua eratu duela egiaztatu ondoren. Udalak ziurtatzen badu proposatutako baldintzak onartuak eta benetan eskura jarriak izan direla, ziurtagiri hori titulu nahikoa izango da higiezinak okupatzeko eta husteko. Horretarako, erabat aplikatzekoa izango da nahitaezko desjabetzeari buruzko legeria.

g) Okupatzaileek ohiko bizileku dituzten etxebitzak husteari dagokionez, administrazio jarduleak higiezinen huste administratiboa egingo du, bere kabuz edo emakidadunak nahiz eragile urbanizatzaileak eskatuta,

1) Puesta a disposición de una vivienda o instalación específica para el realojo o traslado, temporal o definitivo.

2) Título jurídico de ocupación y condiciones económicas, según el título de ocupación de la vivienda o instalación a desalojar.

3) Garantías de cumplimiento de los compromisos propuestos. Estas garantías en todo caso deberán instrumentarse mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado, del derecho a realojo sobre la vivienda o instalación específica, o, en su defecto, aval bancario por el valor estimado para dicha vivienda o instalación.

4) En caso de realojo temporal, especificación concreta de la vivienda o instalación propuesta hasta la puesta a disposición de la definitiva, y garantías de asunción de su costo por el promotor de la urbanización.

5) Compensaciones económicas por gastos de traslado y otros que se puedan producir.

d) La propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad será elevada al ayuntamiento para su aprobación previo informe técnico, tras lo que será notificada al interesado, que dispondrá de un plazo de un mes para formular su propuesta de condiciones para el realojo, traslado o extinción de actividad.

e) Si en el plazo de un mes desde la formulación de su propuesta por el interesado se alcanza un acuerdo definitivo con el promotor de la urbanización, el acuerdo será elevado a escritura pública y notificado al ayuntamiento, debiendo acreditarse la efectiva puesta a disposición de las condiciones ofrecidas en el convenio, así como del depósito de los importes o garantías a constituir por parte del promotor de la urbanización.

f) En caso de falta de acuerdo o de contestación en el plazo indicado, el ayuntamiento, previa comprobación de la efectiva puesta a disposición de las condiciones ofrecidas en el convenio, así como del depósito de los importes o garantías a constituir por parte del promotor de la urbanización en la tesorería municipal, decretará el inmediato desalojo de los inmuebles afectados. La certificación municipal de la aprobación y efectiva puesta a disposición de las condiciones propuestas constituirá título suficiente para la ocupación y desalojo de los inmuebles, siendo de plena aplicación la legislación sobre expropiación forzosa.

g) La administración actuante, de oficio o a instancia del concesionario o urbanizador, llevará a cabo el desalojo administrativo de los inmuebles una vez obtenidas las autorizaciones judiciales precisas, en caso de de-

horretarako beharrezko baimen judizialak lortu ondoren.

***Hirugarrena.***– Hirigintza-intereseko elkarteen erregistroak.

1.– Hirigintza-entitate laguntzaileen egungo erregistroetatik abiatuta sortuko dira, inola ere, lege honetan aurreikusten diren hirigintza-intereseko elkarteen administrazio-erregistroak.

2.– Lurralde historiko bakoitzean hirigintzaren alorrean eskumenak dituzten sailetan ezarriko dira, betiere, hirigintza-intereseko elkarteen erregistroak.

***Laugarrena.***– Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak desjabetzeko legitimazioa.

1.– Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak desjabetzea legitimatzen duen interes soziala, hain zuzen ere, kasu hauetan egongo da:

a) Bizitegirako erabiltzen ez direnean, babes-legeriaren arabera bidezko arrazoirik gabe, urtebete baino gehiagoz etenik gabe.

b) Titularrak etxebizitzarako barik beste zerbaitetarako erabiltzen badu, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-eskumenak dituen sailaren edo udalaren –bietatik dagokiona– nahitaezko eta aurretiazko baimena izan gabe.

2.– Desjabetutako etxebizitza horiek behar sozialei erantzuteko erabiliko dira, babes publikoko araubidea zein behar sozialetarako ezarri zen kontuan hartuta.

***Bosgarrena.***– Hirigintza-isunak eguneratzea.

Lege honetan finkotzat jarritako isunak eguneratu egin daitezke lege hau indarrean jartzen denetik aurrera: Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-eskumenak dituen sailburuak eguneratuko ditu agindu baten bidez, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikuntza-sektoreko kostuen indizeak izan duen bilakaeraren arabera.

***Seigarrena.***– Landa-guneen araubidea.

5/1998 Legeko aurreikuspenen arabera garatuta geratu diren landa-guneak finkatuta geratuko dira. Debekatuta egongo da beste garapen batzuk egitea.

***Zazpigarrena.***– Hirigintza-hitzarmenak.

1.– Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta toki-entitatek hitzarmenak egin ahal izango dituzte, elkartuta edo banan-banan, pertsona publikoekin edo pribatuekin, pertsona horiek laguntza eman dezaten hirigintza-jarduera modurik onenean eta eraginkorrenean garatzeko. Pertsonok ez dute zertan izan kasuan kasuko lursailen jabe.

2.– Aurreko paragrafoan aipatutako hirigintza-hitzarmenak negoziatu, sinatu eta betetzeko orduan, legezkotasun-, gardentasun- eta publizitate-printzipioei jarraitu beharko zaie.

3.– Hirigintza-hitzarmenak era honetakoak izan daitezke, beren xedearen arabera:

salojo de viviendas que constituyan domicilio de los ocupantes.

***Tercera.***– Registros de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

1.– Los registros administrativos de agrupaciones de interés urbanístico previstos en esta ley se constituirán a partir de los actuales Registros de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2.– Se establecen los Registros de Agrupaciones de Interés Urbanístico en los departamentos competentes en materia de urbanismo de cada territorio histórico.

***Cuarta.***– Legitimación expropiatoria de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

1.– Existirá causa de interés social que legitima la expropiación forzosa de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

a) Cuando sin causa justificada, conforme a lo dispuesto en la normativa protectora, permanezcan sin uso residencial por más de un año ininterrumpido.

b) Cuando se utilicen para fines distintos del de domicilio del titular sin contar con la previa y preceptiva autorización del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda o del ayuntamiento, según corresponda.

2.– Dichas viviendas expropiadas se destinarán a cubrir las necesidades sociales para las que fue establecido el régimen de protección pública.

***Quinta.***– Actualización de las multas urbanísticas.

A partir de la entrada en vigor de esta ley, la cuantía de las multas en ella señaladas como fijas se podrá actualizar por orden del consejero competente en materia de urbanismo del Gobierno Vasco, en función de la evolución del índice de costes del sector de construcción de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

***Sexta.***– Régimen de los núcleos rurales.

Los núcleos rurales que hayan completado su desarrollo conforme a las previsiones de la Ley 5/1998 quedarán consolidados, quedando prohibido que se efectúen nuevos desarrollos.

***Séptima.***– Convenios urbanísticos.

1.– La Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2.– La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.

3.– Los convenios urbanísticos podrán ser, en función de su objeto:

a) Hirigintza-antolamenduari buruzko hitzarmenak: indarrean den plangintzan zer aldaketa eta nolako edukiarekin egin daitezkeen zehaztea izango dute xede.

b) Hirigintza-egikaritzeko hitzarmenak: hitzarmena egiteko unean indarrean den plangintza kudeatzeko eta egikaritzeko izango diren zehaztapenak eta baldintzak izango dituzte xede.

4.– Erabat deusezak izango dira hirigintza-hitzarmenen klausulak, baldin eta legeen edo erregelamenduen aginduzko arauak, lurraldearen edo hirigintzaren plangintzari buruzkoak barne, era batera edo bestera objektiboki hausten badituzte, haien kontrakoak badira edo haiei iruzur egiten badiete.

5.– Hirigintza-antolamenduari buruzko hitzarmenei dagokienez, plangintza egiteko ahalmen osoa gordeko du beti udalak, interes publikoko arrazoiengatik. Plangintza-aldaketak behin betiko onespenik ez badu, besterik gabe suntsitutzat joko da hitzarmena.

6.– Hirigintza-hitzarmenek izaera juridiko-administratiboa edukiko dute ondorio guztietarako. Akordioa bete-betean dagoela iritzio zaio eskaintza egin eta hitzarmenaren gaia onartzen denean, nahiz eta gainerako baldintza formalak ere bete beharrekoak izango diren.

7.– Erkidegoari kasuan kasuko hirigintza-eraikigarritasuna lagatzeko legezko eginbeharra, betiere salbuespenezko kasuetan eta lege honetan aurreikusitako eran, diruz ordainduta betetzea xedatzen duten hitzarmenek, edo ondasunen eskualdaketak edo trukeak xedatzen dituzten hitzarmenek, dagokien perito-balorazioa jaso beharko dute, udalaren zerbitzu teknikoek eginda edo berretsita.

8.– Udalari dagokio hirigintza-hitzarmenak onartzea. Horretarako, lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da lehenago osorik, eta jendeaurrean jarriko da, gutxienez 20 eguneko epean, alegazioak aurkeztu ahal izateko.

9.– Autonomia Erkidegoko udalerri guztietan, hirigintza-hitzarmenen erregistro bat eta artxibo administratibo bat izango dira. Haietan, hitzarmenen idazpena egingo da, eta hitzarmenen behin betiko testuaren eta, halakorik badute, hitzarmenari erantsitako agirien ale oso bat gordeko da. Udal-erregistroaren arduradunak emandako egiaztagiriak bakarrik sinestamenduko du, lege-ondorio guztietarako, hitzarmenen edukia, eta Jabetza Erregistroan inskribatu ahal izango da egiaztagiri hori.

10.– Pertsona orok izango du artikulu honetan aipatutako erregistroak eta artxiboak kontsultatzeko eskubidea, eta orobat erregistro horietan egindako idazpenen edo artxibo horietan gordetako agirien ziurtagiriak eta kopiak lortzeko eskubidea ere.

a) Convenios sobre ordenación urbanística: para la determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor.

b) Convenios de ejecución urbanística: para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

4.– Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico.

5.– En caso de convenios de ordenación urbanística, el ayuntamiento conservará en todo caso la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público. Si finalmente no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.

6.– Los convenios urbanísticos tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo. Se presumirá la plena existencia de acuerdo por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el convenio, sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones formales.

7.– En los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión a favor de la comunidad de la edificabilidad urbanística correspondiente mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, siempre de manera excepcional y en los términos previstos en esta ley, o en el supuesto de convenios en que se acuerde cualquier transmisión o permuta de bienes, se deberá incluir valoración pericial, emitida o refrendada por los servicios técnicos municipales.

8.– La aprobación de los convenios urbanísticos corresponde al ayuntamiento, previa apertura de un periodo de información pública por plazo mínimo de veinte días en el que se expondrá su contenido íntegro en el boletín oficial del territorio histórico y en el que se podrán presentar alegaciones.

9.– En todos los municipios de la Comunidad Autónoma existirá un registro y un archivo administrativo de convenios urbanísticos, donde se anotarán y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo. Sólo el certificado emitido por el responsable municipal del registro dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios, y será susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad, en su caso.

10.– Cualquier persona tiene derecho a consultar los registros y archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicados y custodiados.

***Zortzigarrena.–*** Babes publikoko etxebizitzak: babes ofizialeko etxebizitzak eta udal-etxebizitza tasatuak.

1.– Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira babes pulikoko etxebizitzatzat (BBE): babes ofizialeko etxebizitzak (BOE), udal-etxebizitza tasatuak (UET) eta berariazko legeriak gara ditzakeen beste batzuk.

2.– Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira babes ofizialeko etxebizitzatzat (BOE): araubide orokorreko etxebizitza babestuak, araubide berezikoak edo etxebizitza sozialak eta erregulazio autonomikoko araubide tasatukoak.

3.– Babes ofizialeko publikoko etxebizitzaren alorreko legeria propioa edo horren erregelamenduak onartzen ez diren bitartean, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzen (ATBO) definizioa, ezaugarria eta oro har araubide juridikoa araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzek dituztenak izango dira.

4.– Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira udal-etxebizitza tasatutzat (UET): Euskal Herriko udalek ezartzen dituztenak, dagokion udal-ordenantzaren bidez erabakita eta ordenantza horretan beren babes publikoko araubidea erregulatuta.

5.– Udalaren etxebizitza tasatua ezartzeko eta erregulatzeko udal-ordenantzak gauza hauek zehaztuko ditu:

a) Etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak.

b) Ezartzen diren udal-babeseko araubideak eta, hala badagokio, araubide orokorreko eta araubide bereziko modalitateak. Araubide berezikoak, inola ere, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak ordezkatu ahal izango ditu, 80. artikulua xedatzen den bezala.

c) Etxebizitzon eskuratzaileak, eta etxebizitzok esleitzeko prozedura. Horri dagokionez, publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bete beharko dira nahitaez.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitzakopuru bat bereiztea erabaki daiteke, tokiko administrazioek beharrezan sozialei alokairu tutelatuei bidez edo prekarioan lagata erantzuna ematea. Horrez gainera, beste bizileku bat emateko espedienteetarako ere bereizi ahal izango dira, goragoko taldetik kanpo baitaude.

6.– Etxebizitza tasatuak eta araubide bereziko udal-etxebizitza tasatuak saltzeari dagokionez, baldin eta 80. artikuluan finkatutako gutxieneko estandarrak betetzeko kontatzen badute, gehienezko prezioak ezin izango du gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzen gehienezko prezioa bider 1,70 indizea. Legez edo erregulamenduz aldatu arte, etxebizitza horien onu-

***Octava.–*** Viviendas de protección pública: viviendas de protección oficial y viviendas tasadas municipales.

1.– A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de viviendas de protección pública (VPP) las viviendas de protección oficial (VPO), las viviendas tasadas municipales (VTM) y otras que la legislación específica pueda desarrollar.

2.– A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de viviendas de protección oficial (VPO), las viviendas de protección de régimen general, las de régimen especial o viviendas sociales y las de régimen tasado de regulación autonómica.

3.– La definición, las características y, en general, el régimen jurídico de las viviendas de protección oficial de régimen tasado (VPOT) serán las propias de las actuales viviendas de protección oficial de régimen general, hasta tanto no se promulgue la legislación propia en materia de vivienda de protección oficial o las disposiciones reglamentarias que las regulen.

4.– A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de viviendas tasadas municipales (VTM) las que los ayuntamientos del País Vasco decidan establecer mediante la promulgación de la correspondiente ordenanza local que regule su régimen de protección pública.

5.– La ordenanza local que establezca y regule la vivienda tasada municipal de un municipio determinará:

a) Las características de la citada vivienda y sus anexos.

b) Los regímenes de protección municipal que establezcan y, en su caso, las modalidades del régimen general y del régimen especial, siendo éste el de las viviendas que podrán sustituir a las viviendas de protección oficial de régimen tasado según se establece en el artículo 80.

c) Los destinatarios y el procedimiento para su adjudicación, en el que deberán respetarse necesariamente los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación.

Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para atender por parte de las administraciones locales necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los expedientes de realojo, que estarán excluidos del citado cupo.

6.– El precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen tasado y de las viviendas tasadas municipales de régimen especial que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos como mínimos en el artículo 80 no podrá superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general. Hasta que no se modifique

radunen gehienezko diru-sarrerak ezin izango dute gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean duden gehienezko diru-sarrerak bider 1,30 indizea. Nolanahi ere, udalak bestelako parametro batzuk ezarri ahal izango ditu araubide orokorreko udal-etxebizitza tasatuetarako.

7.– Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzek etxebizitza babestuaren kalifikazio iraunkorra edukiko dute. Ondorioz, eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie bere erregulazio-arauan eta haiek lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea edukiko du, lehenik, administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak.

8.– Eusko Jaurlaritzak edo hari atxikitako sozietateak hirigintza-antolamenduan udal-etxebizitza tasatuetarako kalifikatutako lursailen titularrak baldin badira, babes ofizialeko etxebizitzak egiteko erabili ahal izango dituzte lursailok. Etxebizitza horiek saltzeko, ordea, ezingo dute jarri udal-etxebizitza tasatuetarako aurreikusitako gehienezko prezioa baino handiagoa.

9.– Ondorio estatistikoetarako, udalek jakinarazpena bidaliko diote Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-eskumena duen sailari beren udalerrietan babes publiko lokaleko araubidearen menpe ematen diren lizentziei buruz.

***Bederatzigarrena.–*** Zuzkidurazko bizitokiak.

1.– Legearen 17. eta 81. artikuluetan aurreikusitako zuzkidura-bizitokiak titulartasun publikokoak izango dira, aldi baterako okupatuko dituzte beren erabiltzaileek zuzenbidean onartutako edozein formularen bidez, eta, duten zuzkidura-izaeragatik, ezin izango dira besterendu.

2.– Zuzkidurazko bizitokiek sektoreko arautegian ezarritako laguntza publikoak edukiko dituzte, sustatzeko eta eraikitzeko; erregelamenduz zehaztuko da laguntzon erregulazioa.

3.– Euskal Herriko Autonomia Erkidegoko Administrazioak eta udalek hitzarmenak egin ahal izango dituzte, zuzkidura-bizitokien udalez gaineko sarea eratzen joateko beharrizan handieneko gizarte-sektoreentzako.

***Hamargarrena.–*** Sustapen edo interes publikoko jarduera ekonomikoak.

Jarduera ekonomiko industrial edo tertziarioei dagokienez, baldin eta sustapen edo interes publikoko kalifikazioa badute eta lege honetan aurreikusitakoak badira, jarduera horien ezaugarriak, araubide juridikoa eta gainerako zehaztapenak erregelamenduz garatuko ditu

por disposición reglamentaria, los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas no podrán ser superiores al índice de 1,3 respecto a los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen general. Todo ello se establece sin perjuicio de la libertad para el establecimiento por parte del ayuntamiento de otros parámetros distintos para las viviendas tasadas municipales de régimen general.

7.– Así mismo, las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, establecido por su norma reguladora, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor en primer lugar de la administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma.

8.– Si el Gobierno Vasco o sus sociedades adscritas fueran titulares de parcelas calificadas por el planeamiento urbanístico con destino a vivienda tasada municipal, podrán destinarlas a la construcción de viviendas de protección oficial, para las que podrán señalar un precio superior, que en ningún caso superará el precio máximo de venta previsto para las viviendas tasadas municipales.

9.– A efectos estadísticos, los ayuntamientos notificarán al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda las licencias que se otorguen bajo el régimen de protección pública local en sus propios municipios.

***Novena.–*** Alojamientos rotacionales.

1.– Los alojamientos dotacionales previstos en los artículos 17 y 81 serán de titularidad pública, se ocuparán por sus usuarios con carácter temporal mediante cualquier fórmula admitida en derecho, y tendrán el carácter inalienable propio de su condición dotacional.

2.– Los alojamientos dotacionales serán objeto, en los términos que reglamentariamente se establezcan, de las ayudas públicas establecidas por la normativa sectorial en materia de vivienda para su promoción y construcción.

3.– La Administración de la Comunidad Autónoma y los ayuntamientos del País Vasco podrán establecer convenios a los efectos de la conformación progresiva de una red supramunicipal de alojamientos dotacionales con destino a los sectores sociales necesitados.

***Décima.–*** Actividades económicas de fomento o interés público.

Las características, régimen jurídico y resto de determinaciones que regulen las actividades económicas, industriales o terciarias, calificadas como de fomento o interés público previstas en esta ley, serán objeto de desarrollo reglamentario por parte del departamento com-

Eusko Jaurlaritzan industria eta merkataritza alorreko eskumena duen sailak.

***Hamaikagarrena.***– Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunea.

Euskal Autonomia Erkidegoko Hirigintza eta Etxebizitzarako Topagunea sortzen da. Topagunearen eginkizunak, osaera eta araubide juridikoa erregelamenduz garatuko dira.

***Hamabigarrena.***– Nahitaezko desjabetzeen lurralde-epaimahaien osaera.

1.– Desjabetzeen lurralde-epaimahaiak lurralde historiko bakoitzeko hiriburuan eratuko dira. Epaimahai bakoitzean presidente bat egongo da, eta kasuan kasuko auzitegiko presidenteak izendatzen duen magistratua izango da. Horrez gainera, honako kide hauek egongo dira epaimahaian:

a) Eusko Jaurlaritzaren Lehendakariordetza Saileko legelari bat.

b) Kasuan kasuko herri-administrazioetako goi-mailako teknikari bat, funtzionarioa edo kontratatua. Administrazio desjabetzaileko organo eskudunak izendatuko du, eta aldatu egingo da desjabetu beharreko ondasunaren edo eskubidearen izaeraren arabera, izaera horri egokituko baitzaio ezagupen tekniko egokienak dituen espezialitate profesionala.

c) Desjabetu beharreko ondasunen edo eskubideen izaeraren arabera, dagokion elkargoak izendatutako goi-mailako tituludun bat.

d) Notario bat, elkargo profesionalak askatasunez izendatuta.

2.– Idazkari lanetan, Eusko Legebiltzarrean etxebizitza-eskumena duen saileko legelari bat jardungo da epaimahi bakoitzean, sailak izendatuta.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

***Lehenengoa.***– Lurzoruaren sailkapena.

Lege hau indarrean jartzen denean, mota bati eta kategoria bati atxikita geratuko dira lursailak, eta baterako eta besterako ezarritako araubidea aplikatuko zaie honako erregela hauei jarraituz:

1.– Hiri-lurzorua.

Plangintzan hiri-lurzoru modura sailkatutako lursailak hiri-lurzoru motari atxikita geratuko dira. Hiri-lurzoru finkatutzat honako hau hartuko da: lege honetan zehaztutako baldintzak betetzen dituena, antolamendu xehatua izanik antolamendu horrek lehendik zegoen hirigintza-eraikigarritasunaren gainean eraikigarritasungehikuntza haztaturik izendatzen ez duena, eta egikaritze-unitaterik mugatu beharrik ez duena. Lege hau indarrean sartzean hiri-lur modura sailkatutako gainerako lurzorua hiri-lur finkatugabetzat hartuko da.

petente en materia de industria y comercio del Gobierno Vasco.

***Undécima.***– Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda.

Se crea el Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Tanto sus funciones como su composición y régimen jurídico serán objeto de desarrollo reglamentario.

***Duodécima.***– Composición de los jurados territoriales de expropiación forzosa.

1.– Los jurados territoriales de expropiación forzosa se constituirán en la capital de cada uno de los territorios históricos. Cada jurado estará formado por un presidente, que lo será el magistrado que designe la presidencia de la audiencia correspondiente, y los siguientes vocales:

a) Un letrado al servicio del Departamento de Vicepresidencia del Gobierno Vasco.

b) Un técnico superior, funcionario o contratado, de las administraciones públicas correspondientes, designado por el órgano competente de la administración expropiante y que variará en función de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación, ajustando a dicha naturaleza la especialidad profesional con conocimientos técnicos más apropiados.

c) Un titulado superior designado por el colegio correspondiente según la naturaleza de los bienes o derechos objeto de expropiación.

d) Un notario de libre designación por el colegio profesional correspondiente.

2.– Actuará como secretario de cada jurado un letrado al servicio del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda y designado por él.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

***Primera.***– Clasificación del suelo.

Desde la entrada en vigor de esta ley los suelos quedarán adscritos a la correspondiente clase y categoría, siéndoles de aplicación el régimen dispuesto para una y otra de acuerdo con las siguientes reglas:

1.– Suelo urbano.

Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento como suelo urbano quedarán adscritos a la clase de suelo urbano. Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones establecidas en esta ley, cuente con ordenación pormenorizada que no atribuya incrementos de edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente y no requiera la delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

Aurreko lerroaldeetan jasotakoa zuzenean aplikatzekoa bada ere, udalak hiri-lur finkatuaren mugaketa bat erabaki ahal izango du, eta plangintza orokorraren aldaketarako prozeduraz tramitatuko da.

2.– Lurzoru urbanizagarria.

Plangintza orokorrean urbanizatzeko gai den lurzoru modura edo lurzoru urbanizagarri programatu modura sailkatutako lursailak, zehazki, urbanizatzeko jarduketa-programarik gabeko lurzoru urbanizagarri sektorizatuari atxikita geratuko dira. Behin betiko onartutako plan partzial batek antolatutako lursail urbanizagarriak, gainera, urbanizatzeko jarduketa-programa duten lurzoru urbanizagarritzat hartuko dira lege honen ondorioetarako.

Plangintza orokorrean urbanizatzeko gai den lurzoru programatugabe modura edo lurzoru urbanizagarri programatugabe modura sailkatutako lursailak, betiere, lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeari atxikita geratuko dira.

3.– Lurzoru urbanizaezina.

Plangintza orokorrean lurzoru urbanizaezin modura sailkatutako lursailak, hain zuzen, lurzoru urbanizaezinaren motari atxikita geratuko dira; kategoria, berriz, lege honen, Lurraldearen Antolamendurako Jarraibideen eta garapeneko tresnen arabera dagokiena izango dute.

Plangintza orokorrean landa-guneko lurzoru urbaniezaezin modura sailkatutako lurzorua, inola ere, lege honetan aurreikusitako landa-guneko lurzoru urbanizaezinari atxikita geldituko da. Salbuespena egingo da lurzoruak kategoria horretan sartzeko eta sailkatzeko aurreikusitako baldintzak betetzen ez dituenean, orduan hiri-lurzoru motari atxikita geldituko baita.

Bestalde, garapena 5/1998 Legeko aurreikuspenen arabera burutu duten landa-guneak finkatuta geratuko dira, eta debekatuta egongo da beste garapen batzuk egitea landa-gunearen kategoriaz baliatuta. Gune horietan garapen berriak egiteko beharrezkoa izango da aurreitaz landa-gunea hiri-lurzoru gisa birsailkatzea, eta garapeneko lurzoruak, berriz, hiru-lurzoru gisa edo lurzoru urbanizagarri gisa –dagokiona–.

Baserriak berreraikitzeko lizentziei eta baratzezaintza eta abelazkuntzari lotutako etxebizitza egiteko baimenei dagokienez, lege hau indarrean sartzean onetsi edo eman gabe baldin badaude, legean aurreikusitakoari jarraituko zaio.

***Bigarrena.–*** Hirigintza-antolamenduko planen eta bestelako tresnen indarraldia eta egokitzapena.

1.– Plan orokorrak eta arau subsidiarioak.

Lege hau indarrean sartzean behin betiko onartuta dauden plan orokorre eta arau subsidiarioek, eta orobat haien aldaketek eta berrikuspenek, indarrean jarraituko dute; nolanahi ere, bete beharrekoa izango da babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzen eta zuz-

Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el ayuntamiento podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que se tramitará por el procedimiento de modificación de plan general.

2.– Suelo urbanizable.

Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable programado o apto para urbanizar tendrán la consideración de suelo urbanizable sectorizado sin programa de actuación urbanizadora. Si dichos suelos urbanizables estuvieran, además, ordenados por plan parcial aprobado definitivamente tendrán, a los efectos de lo dispuesto por esta ley, la consideración de suelo urbanizable con programa de actuación urbanizadora.

Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable o apto para urbanizar no programado se adscribirán a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

3.– Suelo no urbanizable.

Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento general como suelo no urbanizable se considerarán suelo no urbanizable en la categoría que corresponda conforme a esta ley y las Directrices de Ordenación del Territorio y a sus instrumentos de desarrollo.

El suelo que esté clasificado por el planeamiento general como suelo no urbanizable de núcleo rural quedará adscrito a la categoría de suelo no urbanizable de núcleo rural prevista en esta ley, salvo que no reúna los requisitos para su inclusión y clasificación en esta categoría, en cuyo caso quedará adscrito a la de suelo urbano.

Los núcleos rurales que hayan completado su desarrollo conforme a las previsiones de la Ley 5/1998 quedarán consolidados, quedando prohibido que se efectúen nuevos desarrollos bajo la categoría de núcleo rural. Los nuevos desarrollos en estos núcleos requerirán de la previa reclasificación del núcleo rural a la clase de suelo urbano, y de los suelos de desarrollo a las de suelo urbano o suelo urbanizable, según corresponda.

Las licencias para reconstrucción de caseríos o las autorizaciones para vivienda vinculada a explotación hortícola y ganadera que se hallen pendientes de otorgamiento o emisión a la fecha de entrada en vigor de esta ley deberán sujetarse a lo previsto en la misma.

***Segunda.–*** Vigencia y adaptación de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística.

1.– Planes generales y normas subsidiarias.

Los planes generales y las normas subsidiarias, así como sus modificaciones y revisiones, aprobados definitivamente a la fecha de entrada en vigor de esta ley, mantendrán su vigencia, sin perjuicio de lo establecido en los párrafos siguientes y lo dispuesto en estas dis-

kidurazko bizitokien estandarrei buruz hurrengo lerroaldeetan eta aldi baterako xedapen hauetan ezarritakoa.

Dena den, egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko zehaztapenei buruz lege honetan ezarritako erregulazioa aplikatzekoa izango da, legea indarrean jartzen denetik aurrera, indarrean diren arau eta planetarako.

Behin betiko onartutako plan orokorrei eta arau subsidiarioei dagokienez, baldin eta lege honetan ezarritako gehienezko eta gutxieneko mugekin bat ez datozen hirigintza-eraikigarritasunak aurreikusten badituzte, muga horiei egokitutako geldituko dira automatikoki, betiere plan eta arauoi buruz antolamendu xehaturik behin betiko onartu ez bada lege hau indarrean sartzean. Alabaina, udalak uste baldin badu neurri honen aplikazioa ezingo dela modu autonomoan egin aurretiaz bere plangintzaren egitura-antolamendua egokitu gabe, aldatu edo berrikusi –dagokiona– egingo du antolamendua. Edozein kasutan, egokitzapen automatiko horrek eragindako hirigintza-eraikigarritasunaren handitzeak edo gutxitzeak ez du kalte-ordainik ekarriko ez ondare-eratzukizunik sorraraziko administrazioarentzat.

Bizitegirako lurzorua gorde beharra daukaten udalerriei dagokienez, baldin eta erabilera nagusia bizitegirakoa duten area eta sektoreetan, aurreko lerroaldean ezarritako erregela aplikatzeagatik, handitu egin bada hirigintza-eraikigarritasuna, lege honetan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoru-estandarrak eta -kopuruak bete beharko ditu.

Plan orokorren eta arau subsidiarioen lehenengo berrikuspenari dagokionez, lege hau indarrean sartzean hasierako onespenik ez baldin badu, legean aurreikusitakoari lotu beharko zaio. Aldaketa zehatz baterako eta berrikuspenerako espedienteei dagokienez, ordea, baldin eta legea indarrean sartzean hasierako baina ez behin-behineko onespena badute, udalak hautatuko du beren edukia eta zehaztapenak lege honetan aurreikusitakoari egokituko zaizkion, edo aurreko legeriaren eduki eta zehaztapenen arabera onartuko diren. Berrikuspena gorabehera, hiri-antolamenduko tresna orokorrak guztiz egokitu ahal izango zaizkie lege honetan ezarritako zehaztapenei eta edukiari, egokitzapen-espediente baten bidez. Espediente hori plan orokorra aldatzeko prozedurarekin izapidetuko da.

Aldaketa zehatz baterako eta berrikuspenerako espedienteei dagokienez, baldin eta legea indarrean sartzean hasierako onespena bai baina behin-behineko onespena ez badute, behin betiko onartu ahal izango dira lege honetan aurreikusitako prozedurari lotuta.

Nolanahi ere, plan orokor eta arau subsidiario guztiak egokitu egin beharko zaizkie lege honen zehaztaposiciones transitorias sobre aplicabilidad de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y alojamientos dotacionales.

La regulación establecida en la presente ley sobre determinaciones de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada será de aplicación, desde su entrada en vigor, a todos los planes e instrumentos de ordenación urbanística.

Los planes generales y las normas subsidiarias aprobadas definitivamente que en sus previsiones establecieran edificabilidades urbanísticas que no fueran conformes con los límites máximos y mínimos establecidos en esta ley quedarán adaptados con carácter automático, por ministerio de la ley, a dichos límites, siempre que respecto de los mismos no se hubiera aprobado definitivamente la ordenación pormenorizada a la fecha de entrada en vigor de esta ley. No obstante, cuando el ayuntamiento entendiera que la aplicación de esta medida no pudiera realizarse de forma autónoma sin la previa adaptación de la ordenación estructural de su planeamiento, procederá a su modificación o revisión, según proceda. En todo caso, el incremento o decremento de la edificabilidad urbanística operado por dicha adaptación automática no será objeto de indemnización ni generará responsabilidad patrimonial por parte de la administración.

La edificabilidad urbanística en áreas y sectores de uso predominantemente residencial, que hubiera sido incrementada por la aplicación de la regla establecida en el párrafo anterior en municipios obligados a reservar suelo con este fin, se deberá sujetar a los estándares y cuantías de reserva de suelo para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de esta ley.

La primera revisión de planes generales y normas subsidiarias que no contara con aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de la ley deberá sujetarse a lo previsto en la misma. Los expedientes de modificación puntual y revisión que contaran a esa misma fecha con aprobación inicial pero no provisional, a elección del ayuntamiento, podrán ser adaptados en cuanto a sus contenidos y determinaciones a lo previsto en la presente ley, o bien aprobarse conforme a los contenidos y las determinaciones de la legislación anterior. Con independencia de la revisión, se podrá realizar la adaptación total de los instrumentos generales de ordenación urbana al contenido y determinaciones establecidas en la presente ley a través de un expediente de adaptación que se tramitará con el procedimiento de modificación de plan general.

Los expedientes de modificación puntual y revisión que contaran a la fecha de entrada en vigor de la ley con aprobación inicial pero no provisional, podrán ser aprobados definitivamente con sujeción al procedimiento previsto en la presente ley.

En cualquier caso, todos los planes generales y normas subsidiarias deberán ser adaptados a las determi-

penei, eta egokitzapenok behin betiko onartuko dira gehienez ere zortzi urteko epean.

2.– Antolamendu xehatuko planak eta antolamenduko beste tresna batzuk.

Antolamendu xehatuko planez eta antolamenduko gainerako tresnez bezainbatean, lege hau indarrean jarri ostean egiten badira eta hasierako onespena ere ostean ematen bazaie baina legeari erabat egokituta ez badaude, plan eta tresna horiei buruz legeak ezarritakoari egokitu beharko zaizkio bere osotasunean.

Lege hau indarrean jartzean behin-behinean onartuta ez dauden antolamendu xehatuko planak eta antolamenduko gainerako tresnei dagokienez, udalak hautatuko du beren edukia eta zehaztapenak lege honetan aurreikusitakoari egokituko zaizkion, edo aurreko legeriaren eduki eta zehaztapenen arabera onartuko diren.

Prozedurari dagokionez, lege hau indarrean jartzean behin-behineko onespenik ez duten antolamendu xehatuko planak eta antolamenduko gainerako tresnak, hain zuzen, lege honetan ezarritakoari lotuta onartuko dira behin betiko.

***Hirugarrena.–*** Jarduketa-sistemen, urbanizatzeko jarduketa-programen eta kudeaketa- eta egikaritze-proiektuen indarraldia eta egokitzapena.

1.– Jarduketa-sistemak.

Jarduketa-sistemen arauketa nahiezkoa izango da legea indarrean sartzen denean. Aurreko legerian aurreikusitako kudeaketa- eta egikaritze-sistemak, hain zuzen, lege honetan aurreikusitako izen berekoekin ordezkatutzat hartuko dira. Salbuespena izango da konpentsazio-sistema, hitzarmen-sistemaz ordezkatututzat hartuko baita.

Jarduketa-sistema aurretiaz finkatzen badu plangintzak eta egikaritze-jarduera hasi gabe badago, lege honetan aurreikusitako gehienezko epeak, zehazki, kasuan kasuko plangintza behin betiko onartu denetik hasiko dira kontatzen. Alabaina, urtebetetik gorako epeen kasuan, udalak urtebeteko epea ezarri ahal izango du epe horien ordez, legea indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

2.– Urbanizatzeko jarduketa-programak.

Ez da eskatuko urbanizatzeko jarduketa-programa bat aurretiaz tramitatzea eta onartzea, baldin eta edozein lurzoru-motatan egiteko jarduketa integratuek behin betiko onartutako antolamendu xehatua badute legea indarrean sartzerakoan. Kasu horietan, aukerakoa izango da urbanizatzeko jarduketa-programa aurretiaz onartzea.

Hala ere, udalak erabakitzen baldin badu egikaritze-jarduketa lehiaketa publikoz urbanizatzailearen bidez egitea, urbanizatzeko jarduketa-programa bat tramitatzea.

naciones de esta ley, con aprobación definitiva en el plazo máximo de ocho años.

2.– Planes de Ordenación pormenorizada y otros instrumentos de ordenación.

Los planes de ordenación pormenorizada y el resto de instrumentos de ordenación no adaptados totalmente a la presente ley, que se formulen y aprueben inicialmente con posterioridad a su entrada en vigor, deberán adecuarse en su totalidad a lo establecido en ella para dichos planes e instrumentos.

Los planes de ordenación pormenorizada y el resto de instrumentos de ordenación que no contaran con aprobación provisional a la entrada en vigor de esta ley, a elección del ayuntamiento, podrán ser aprobados definitivamente conforme a los contenidos y determinaciones según lo que se dispone en la misma, o bien aprobarse conforme a los contenidos y las determinaciones de la legislación anterior.

En cuanto a procedimiento, los planes de ordenación pormenorizada y el resto de instrumentos de ordenación que no contaran con aprobación provisional a la entrada en vigor de esta ley, serán aprobados definitivamente conforme a lo que se dispone en la misma.

***Tercera.–*** Vigencia y adaptación de sistemas de actuación, programas de actuación urbanizadora y proyectos de gestión y ejecución.

1.– Sistemas de actuación.

La regulación en materia de sistemas de actuación será obligatoria al momento de la entrada en vigor de la ley. Los sistemas de gestión y ejecución previstos por la legislación precedente se entenderán sustituidos por los homónimos previstos en esta ley, con la salvedad de que el sistema de compensación se entenderá sustituido por el sistema de concertación.

Cuando el sistema de actuación estuviera previamente fijado por el planeamiento y no se hubiera iniciado la actividad de ejecución, los plazos máximos previstos en esta ley se entenderán referidos desde el momento de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente. No obstante, dichos plazos podrán ser sustituidos por el Ayuntamiento por el de un año a contar desde la fecha de entrada en vigor de la ley en aquellos supuestos en que este plazo fuera superior.

2.– Programas de Actuación Urbanizadora.

No será exigible la previa tramitación y aprobación de un programa de actuación urbanizadora para el desarrollo de actuaciones integradas sobre cualquier clase de suelo que a la fecha de entrada en vigor de la ley contaran con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente. En estos casos, la aprobación previa de un programa de actuación urbanizadora será potestativa.

No obstante, cuando el ayuntamiento se proponga que la actividad de ejecución se realice por concurso público mediante agente urbanizador, deberá proceder a

tu eta onartu beharko du udalak, lehiaketaren oinarrian programan sartuta.

3.– Kudeaketa-proiektuak.

Konpentsazio-proiektuak lege honetan araututako birpartzelazio-proiektuekin ordezkatutzat hartuko dira. Lege hau indarrean sartu baino lehen behin betiko onartutako konpentsazio- eta birpartzelatze-proiektuetan aldaketak egin nahi badira, proiektuok onartzeko erabilitako araubide eta prozedura bera erabiliko dira aldaketak egin, izapidetu eta onartzeko.

Hasierako onespena aurreko legeriaren arabera eman zitzaien birpartzelatze- eta konpentsazio-proiektuei dagokienez, legeria haren arabera emango zaie behin betiko onespena. Bestelako kasuetan, lege honetan ezarritakoari lotu beharko zaizkio edukiari, araubideari eta tramitazio-prozedurari dagokionez, baita proiektu horiek lege hau indarrean sartu baino lehen behin betiko onartutako antolamendu xehatua egikaritzen dutenean ere. Kasu horretan, hala ere, lurzoru-motei dagozkien parekatzeak aplikatu beharko dira.

Hasierako onespena aurreko legeriaren arabera eman zitzaien urbanizazio-proiektuei proiektuei dagokienez, legeria haren arabera emango zaie behin betiko onespera ere. Bestelako kasuetan, lege honetan ezarritakoari lotu beharko zaizkio edukiari, araubideari eta tramitazio-prozedurari dagokionez.

Lege honetan egikaritze-unitateei buruz ezarritako araubidea aplikatzekoa izango da lege indarrean sartzean behin betiko mugapenik izan ez duten unitateetarako ere.

***Laugarrena.–*** Babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitza-estandarren aplikazioa.

1.– Lege honetan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei buruz ezarritako gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzea, hain zuzen, tramitazioan diren plan orokor guztiei eskatu ahal izango zaie, bai plana lehenengoz egiten ari denean, bai plana berrikusten edo aldatzen denean ere, baldin eta legea indarrean sartzerakoan oraindik hasierako onespenik izan ez badute.

2.– Lege honetan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei buruz ezarritako gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzea, inola ere, antolamendu xehatuko plan guztiei eskatu ahal izango zaie, baldin eta legea indarrean sartzerakoan oraindik hasierako onespenik ez badute eta, egokituta egon beharko luketeelarik, 17/1994 legeari egokitu gabeko plangintza orokorra garatzen badute.

3.– Betebehar hori ez da nahitaezkoa izango tramitatzeko dagoen antolamendu xehatuko plangintzaren kasuan, baldin eta plangintza horrek egiturazko antolamendua 17/1994 Legeko babes publikoko etxebizitzen estandarrak betetzeko egokituta garatzen badu, ez

la tramitación y aprobación de un programa de actuación urbanizadora en que se establezcan las bases de dicho concurso.

3.– Proyectos de gestión.

Los proyectos de compensación se entenderán sustituidos por los proyectos de reparcelación regulados en esta ley. Las modificaciones de los proyectos de compensación y reparcelación definitivamente aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se formularán, tramitarán y aprobarán conforme al régimen y procedimiento de la legislación bajo la que fueron aprobados.

La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y de compensación aprobados inicialmente de acuerdo con la legislación anterior se efectuará de acuerdo con ella. En otro caso, deberán sujetarse en cuanto al contenido, régimen y procedimiento de tramitación a lo establecido en la presente ley, aun cuando dichos proyectos ejecuten ordenación pormenorizada que hubiera sido aprobada definitivamente con anterioridad a su entrada en vigor, en cuyo caso se habrá de estar a las equiparaciones correspondientes a las clases de suelo.

La aprobación definitiva de los proyectos de urbanización aprobados inicialmente de acuerdo con la legislación anterior se efectuará de acuerdo con ella. En otro caso, deberán sujetarse en cuanto al contenido, régimen y procedimiento de tramitación a lo establecido en la presente ley.

El régimen establecido en esta ley respecto a las unidades de ejecución será de aplicación a aquellas unidades que no hubieran sido delimitadas con carácter definitivo a la fecha de entrada en vigor de la misma.

***Cuarta.–*** Aplicación de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

1.– El cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley será exigible para todos los planes generales en tramitación, ya sea para su primera formulación, para su revisión o para su modificación, sobre los que no haya recaído aún la aprobación inicial a la entrada en vigor de esta ley.

2.– El cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley será exigible también para todos los planes de ordenación pormenorizada sobre los que aún no haya recaído aprobación inicial a la entrada en vigor de esta ley cuando desarrollen planeamiento general que no estuviera adaptado a la Ley 17/1994 debiéndolo estar.

3.– El cumplimiento no será exigible para el planeamiento de ordenación pormenorizada pendiente de tramitación que desarrolle la ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17/1994, y para las modi-

eta egiturazko antolamendu horren aldaketen kasuan ere, baldin eta bizitokietarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzen ez badute. Egiturazko antolamendu horren aldaketetan bizitokietarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzen bada, aldaketa horiek lege honetan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzentzat ezarritako estandarrak bete beharko dituzte.

4.– Aurrekoa horrela bada ere, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei buruz ezarritako gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzea, hain justu, antolamendu xehatuko plan guztiei eta behin betiko onespenik ez duten urbanizatzeko jarduketa programei eskatu ahal izango zaie. Horretarako, planek bi urteko epea eta programek 30 hilabetekoa izango dute, legea indarrean sartzen den egunetik kontatzen hasita.

5.– Plan orokorrak eta arau subsidiarioak lege honen aurreikuspenei egokitzen ez zaizkien bitartean, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetan oinarrituta bete beharko dira babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei dagokienez 17/1994 Legean aurreikusitako gutxieneko estandarrak eta kopuruak.

***Bosgarrena.–*** Zuzkidurazko bizitokien sistema orokorreko estandarrak eta tokiko zuzkidurak aplikatzea.

Lege honetan ezarritako eran zuzkidurazko bizitokietarako lurzorua erreserbatzeko eta kalifikatzeko betebeharra betetzea, inola ere, egiturazko antolamenduaren aldaketa eta berrikuspen guztiei eskatu ahal izango zaie, baldin eta haietan bizitokietarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzen bada lege hau indarrean sartu eta gero eta data horretan ez badute hasierako onarpenik.

Legez ezarritako tokiko zuzkidurak betetzea antolamendu xehatuko planei ere eskatu ahal izango zaie, baldin eta legea indarrean sartzean hasierako onespenik ez badute.

***Seigarrena.–*** Terminologia-parekaketak.

Lege honetan ezarritako hiri-lurzoruetako areekin eta lurzoru urbanizagarrietako sektoreekin parekatuko dira aurreko legeriaren arabera ezarritako plangintza-eremuak.

Lege honetan aurreikusitako egikaritze-unitateen pareko izango dira aurreko legeriako jarduketa-poligonoak eta egikaritze-unitateak.

Lege honetan erregulatu den batez besteko hirigintza-eraikigarritasunarekin parekatuko dira aurreko legeriako ereduzko aprobetxamendua eta batez besteko aprobetxamendua.

Banaketa-arearen teknikak eta ereduzko aprobetxamenduarenak arautzen dituen hirigintzako araudiak, betiere, indarrean segituko du teknika hori erabiltzen duten plangintza orokorreko tresnetarako, harik eta lege honetan xedatutakoari egokitu arte.

ficaciones de esa misma ordenación estructural en las que no se incremente la edificabilidad urbanística de uso residencial. Las modificaciones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial deberán cumplir con los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.

4.– No obstante lo anterior, el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será exigible a todos los planes de ordenación pormenorizada y a los programas de actuación urbanizadora no aprobados definitivamente en el plazo de dos años en el caso de planes y de treinta meses en el caso de programas, ambos plazos a contar desde la fecha de entrada en vigor de esta ley.

5.– En tanto los planes generales y normas subsidiarias no realicen su adaptación a las previsiones de esta ley, el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública previstos en la Ley 17/1994 se deberá realizar sobre la base de viviendas de protección oficial de régimen general y especial.

***Quinta.–*** Aplicación de los estándares de alojamientos dotacionales y de las dotaciones locales.

El cumplimiento de la obligación de reservar y calificar suelo con destino a alojamientos dotacionales en los términos establecidos en esta ley será exigible a todas las modificaciones y revisiones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial con posterioridad a la entrada en vigor de la ley y que a esa fecha no cuenten con aprobación inicial.

El cumplimiento de las dotacionales locales establecidas legalmente será exigible para los planes de ordenación pormenorizada que no cuenten con aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de esta ley.

***Sexta.–*** Equiparaciones terminológicas.

Los ámbitos de planeamiento establecidos de acuerdo con la legislación precedente se equiparan a las áreas en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable establecidos en esta ley.

Los polígonos de actuación y unidades de ejecución de la legislación anterior son equivalentes a las unidades de ejecución previstas en esta ley.

El aprovechamiento tipo y el aprovechamiento medio de la legislación anterior se equiparan a la edificabilidad urbanística media regulada en esta ley.

La normativa urbanística que regula las técnicas del área de reparto y del aprovechamiento tipo permanecerán en vigor respecto a aquellos instrumentos de planeamiento general que utilicen dicha técnica hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en la presente ley.

***Zazpigarrena.–*** Beste bizileku bat emateko araubidearen aplikazioa.

Lege honek beste bizileku bat emateari buruz xedatzen duena aplikatzekoa izango da hasierako onespena legea indarrean sartu eta gero izan duten kudeaketa-proiektu guztietarako ere.

Alabaina, babes publikoko araubide berrian sartu ahal izango dira legezko okupatzaileei beste bizileku bat emateko diren etxebizitzak ere, baldin eta legea indarrean sartzean oraindik behin betiko esleitu gabe badaude.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indargabetuta geratzen dira xedapen hauek:

a) Azaroaren 17ko 9/1989 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko lurren balio-neurketari buruzkoa.

b) Ekainaren 30eko 17/1994 Legea, etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hirigintza-plangintzako eta -kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazteari buruzkoa.

c) Apirilaren 25eko 3/1997 Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza zehazten duena.

d) Martxoaren 6ko 5/1998 Legea, lurraren araubidearen eta hiri-antolaketaren arloko presako neurriak zehazteari buruzkoa.

e) Apirilaren 20ko 11/1998 Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza zehazten duen legea aldatzen duena.

f) Ekainaren 29ko 20/1998 Legea, lurzoru-ondare publikoena.

g) Lege honetan xedatutakoaren kontrakoak diren eta hartan xedatutakoarekin bat ez datozen maila bereko edo apalagoko xedapen guztiak.

AZKEN XEDAPENAK

***Lehenengoa.–*** Erregelamendu bidezko garapena.

Eusko Jaurlaritzak, dekretu baten bidez, lege hau garatzeko eta aplikatzeko behar diren erregelamenduak onartuko ditu, lege hau indarrean sartu eta hurrengo urtean.

***Bigarrena.–*** Ereduak eta ereduzko dokumentazioa.

1.– Eusko Jaurlaritzak, Araba, Bizkaia eta Gipuzkoako foru-aldundiekin eta Euskadiko Udalen Elkartearen lankidetzarekin, oinarrizko eredu bat prestatuko du, hirigintza eta etxegintza-obretarako udal-ordenantzak egiteko. Eredu hori erabili beharko dute, hain justu, Euskal Autonomia Erkidegoko udalek ordenantzak egiterakoan.

***Séptima.–*** Aplicación del régimen de realojo.

Las disposiciones de esta ley en materia de realojo serán de aplicación a todos aquellos proyectos de gestión cuya aprobación inicial sea posterior a la fecha de entrada en vigor de la misma.

No obstante, podrán acogerse al nuevo régimen de protección pública aquellas viviendas destinadas al realojo de ocupantes legales que no hubieran sido adjudicadas definitivamente a la fecha de entrada en vigor de la presente ley.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) La Ley 9/1989, de 17 de noviembre, de Valoración del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

b) La Ley 17/1994, de 30 de junio, de Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

c) La Ley 3/1997, de 25 de abril, por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

d) La Ley 5/1998, de 6 de marzo, de Medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana.

e) La Ley 11/1998, de 20 de abril, de modificación de la ley por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

f) La Ley 20/1998, de 29 de junio, de Patrimonios Públicos de Suelo.

g) Cuantas otras disposiciones de rango igual o inferior se opongan o contradigan lo dispuesto en esta ley.

DISPOSICIONES FINALES

***Primera.–*** Desarrollo reglamentario.

El Gobierno Vasco, mediante decreto, aprobará, dentro del año siguiente a la entrada en vigor de esta ley, cuantos reglamentos sean precisos para su desarrollo y aplicación.

***Segunda.–*** Modelos y documentación tipo.

1.– El Gobierno Vasco, en colaboración con las diputaciones forales de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa y la Asociación de Municipios Vascos, elaborará un modelo básico de ordenanzas municipales de urbanización y edificación, que deberá ser utilizado por los municipios del País Vasco como referencia para elaborar las citadas ordenanzas.

2.– Eusko Jaurlaritzak, aurreko puntuan adierazitakoen lankidetzarekin, plan orokorren eta garapen-planen ereduzko dokumentazioa prestatuko du, lege hau indarrean jarri eta urtebeteko epean gehienez ere. Horri esker, normalizatu egingo da horien edukia, lege honi eta legearen erregelamendu bidezko garapenari egokituta.

***Hirugarrena.***– Lurzoruaren erabileren sailkapen normalizatua.

Eusko Jaurlaritzak Euskal Autonomia Erkidego lurzoruaren erabileraren sailkapen normalizatua prestatuko du. Sailkapen hori betetzea nahitaezkoa izango da lurralde-antolamendurako tresnak eta hirigintza-antolamendurako tresnak eta planak idazterakoan. Sailkapena onartuko duen dekretua, gehienez ere, urtebeteko epean egingo da, lege hau indarrean jartzen denetik kontatzen hasita. Dekretuak, bestalde, bere irismen normatiboa zehaztuko du, Euskal Autonomia Erkidegoko herri-administrazioen lurzoruaren erabileren tratamendu eta informazioarekin lotutako beste tresna eta plan batzuei dagokienez.

***Laugarrena.***– Etxebizitzen alokairua sustatzeko politikak.

Euskal erakunde publiko guztiak, etxebizitza eskuratzeko dauden arazoek kezkatuta –batik bat gizarteko kolektibo jakin batzuenak–, konpromisoa hartzen dute alokairuko etxebizitzen eskaintza sustatzeko politikak bultzatzeko, beren eskumenen esparruan.

Konpromiso horren barruan sartzen da, besteak beste, herri-administrazio eskudun guztiek erraztasunak jartzea lege honetan aurreikusitako lurzoru-erreserben parte bat babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko, alokairu sozialean eskuratu daitezen edo, halakorik ezean, alokairu babestuko araubide bati atxikita.

***Bosgarrena.***– Indarrean jartzea.

Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta bi hileren buruan sartuko da indarrean lege hau.

Beraz, Lege honi men egiteko eta men eginarazteko agintzen diet, norbanako zein agintari direla, Euskadiko herritar guztiei.

Vitoria-Gasteiz, 2006ko uztailaren 3a.

Lehendakaria,
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

2.– El Gobierno Vasco, con la colaboración indicada en el número anterior, elaborará una documentación tipo de los planes generales y de los planes de desarrollo que estime oportuno, con objeto de normalizar su contenido adaptado a esta ley y a su desarrollo reglamentario, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta ley.

***Tercera.***– Clasificación normalizada de usos del suelo.

El Gobierno Vasco elaborará la clasificación normalizada de usos del suelo del País Vasco, la cual será de obligado cumplimiento para la redacción de instrumentos de ordenación del territorio y de los planes e instrumentos de ordenación urbanística. El decreto de su aprobación, que definirá su alcance normativo con relación a otros planes e instrumentos relacionados con la información y tratamiento de los usos del suelo de las diversas administraciones públicas del País Vasco, se realizará en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta ley.

***Cuarta.***– Políticas de fomento de alquiler de vivienda.

Todas las instituciones públicas vascas, preocupadas por la problemática de acceso a la vivienda especialmente de determinados colectivos sociales, se comprometen a impulsar, en el marco de sus respectivas competencias, políticas de fomento de la oferta de vivienda en alquiler.

Dicho compromiso comprende favorecer por parte de todas las administraciones públicas competentes el destino de parte de las reservas de suelo previstas en esta ley para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con el objeto de su puesta a disposición en régimen de alquiler social o, en su defecto, en algún régimen de arrendamiento protegido.

***Quinta.***– Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Por consiguiente, ordeno a todos los ciudadanos y ciudadanas de Euskadi, particulares y autoridades, que la guarden y hagan guardarla.

Vitoria-Gasteiz, a 3 de julio de 2006.

El Lehendakari,
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.