

Lurzoruari buruzko Legea
Ley de Suelo



LURZORUARI BURUZKO LEGEA

LEY DE SUELO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

JUSTIZIA ETA HERRI
ADMINISTRAZIO SAILA

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA
Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

eman ta zabal zazu



Universidad del País Vasco Euskal Herriko Unibertsitatea

LURZORUARI BURUZKO LEGEA

LEY DE SUELO

CARMEN AGOUÉS MENDIZÁBAL
UPV/EHUko Administrazio Zuzenbideko irakaslea

JASONE URKOLA IRIARTE
UPV/EHUko Administrazio Zuzenbideko irakaslea

IÑAKI IÑURRIETA LABAIEN
IRENE ALDASORO KATARAIN
Itzultzaileak

JUAN GARZIA GARMENDIA
UPV/EHUko Euskara Zerbitzua

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

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

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

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

ISBN: 978-84-9860-275-3

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

Lexikoa

a

administrazioaren adoste-egintza acto de conformidad administrativa
administrazioaren baimentze-egintza acto de autorización administrativa
administrazioaren oneste-egintza acto de aprobación administrativa
administrazio-egintza, administrazioaren egintza acto administrativo
administrazio-emakida concesión administrativa
administrazio-isiltasuna silencio administrativo
administrazio-prozedura erkidea procedimiento administrativo común
afektatu (erabilera edo zerbitzu publiko batera xedatu) afectar (destinar algo a un uso o servicio público)
akzio erreala acción real
akzio publikoa acción pública
antolamendu-tresnak instrumentos de ordenación
antolatze-ahala, antolamendurako ahala potestad de ordenación
arautze-ahala potestad normativa
arrisku-prima prima de riesgo
arriskurik gabeko tasa tasa libre de riesgo
atxiki (lursailak jarduketari, ondasunak erabilera orokorrari, ...) adscribir (terrenos a la actuación, bienes al uso general, ...)
atzera eskuratzeko eskubidea derecho de retracto
atzera saltzeko eskubidea derecho de retroventa
aurreko egoerara etortzea reposición a la situación anterior

azalera-eskubidea derecho de superficie
azalera-eskubideduna superficiario
azalera-jabetza propiedad superficiaria
azkendu (eskubide bat) extinguir (un derecho)

b

babes publikoa protección pública
baliatu (eskubideak, ahalak) ejercitar (derechos, potestades)
balio-bizitza vida útil
balioespen-orria hoja de aprecio
banakako espedientea expediente individualizado
banandu (finkak) segregar (fincas)
baso-lurzorua suelo forestal
berregitea (jarduketak) reposición (de actuaciones)
berrezartze-kostuaren metodoa método de coste de reposición
beste bizileku bat izatea, ematea realojamiento
bestereendu enajenar
besterentzailea enajenante (Administración)
birpartzelatu reparcelar
birtasatzea retasación
birtasatze-eskubidea derecho de retasación
bizitegi-lurzorua suelo residencial
biztanlegunea núcleo de población

d

desafektazioa desafección
desjabetu expropiar
desjabetze-ahala potestad expropiatoria
desjabetze-akta acta de expropiación

e

ekimen pribatua iniciativa privada
ekonomia-iraunkortasuna sostenibilidad económica
erabilera berezia uso independiente
eragin-balioa valor de repercusión
eraikigarritasuna edificabilidad
eraikingintza, eraikina edificación (efecto)
eraiki construir, edificar
eraikitze-egintza acto de edificación
eraikuntza construcción (efecto)
erregistro-erabakia pronunciamiento registral
erregistro-folioa folio registral
errenta-kapitalizazioaren metodoa método de la capitalización de rentas
eskualdatzea (lursailak, fikak) transmisión (de terrenos, fincas)
eskubide erreala derecho real
eskuratzailea adquirente, adquiriente
esleipen pribatiboa atribución privativa
esleipenduna adjudicatario
esleitu adjudicar
Estatuaren Administrazio Orokorra Administración General del Estado
etxebizitza-eskubidea derecho a la vivienda
Europar Lurralde Estrategia Estrategia Territorial Europea
ezezko ziurtagiriak certificaciones negativas
ezeztatu (inskripzioak, idazpenak, eskubi-deak) cancelar (inscripciones, asientos, derechos)

g

gainbalioa plusvalía
garapen iraunkorra desarrollo sostenible
gauzatan ordaindu satisfacer en especie

h

Higezinen Katastroa Catastro Inmobiliario
higiezingunea complejo inmobiliario
Hiri Ingurumenerako Gaikako Estrategia Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano
Hiri Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zerga Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

hiri-bidea vía urbana
hiri-errentamendua arrendamiento urbano
hirigintza urbanismo
Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorra Plan General de Ordenación Urbana
hirigintza-antolamendua ordenación urbanística
hirigintza-aprobetxamendua aprovechamiento urbanístico
hirigintza-itxarokizunak expectativas urbanísticas
hirigintza-jarduera actividad urbanística
hirigintza-jarduketa actuación urbanística
hirigintzako eraldatze-jarduketa actuación de transformación urbanística
hirigintza-prozesua proceso urbanístico
hiri-ingurunea medio urbano
hiri-paisaia paisaje urbano
hondamen fisikoa ruina física
hondar-metodo estatikoa método residual estático
hondar-metodoa método residual
hutsaldu (kontratua) rescindir (contrato)

i

inmatrikulatu (finkak) inmatricular (fincas)
immisioa inmisión
ingurumen-ebaluazioa evaluación ambiental
ingurumen-iraunkortasuna sostenibilidad ambiental
ingurumen-memoria memoria ambiental
interdiktu-akzioa acción interdictal
irrigarritasun unibertsala accesibilidad universal
itzulera-eskubidea derecho de retorno

j

jabari publikoa dominio público
jabari publikoaren mutazioa mutación demanial
jabari publikoko ondasunak bienes de dominio público
jabari-inskripzioa inscripción de dominio
Jabetza Erregistroa Registro de la Propiedad
jabetza horizontala propiedad horizontal
jakinaren gaineko adostasuna consentimiento informado

jarduketa-eremu ez-jarraitua ámbito de actuación discontinuo

jarduketa-eremu jarraitua ámbito de actuación continuo

jardulea (Administrazio, organo) actuante (Administración, órgano)

jatorrizko finka finca originaria

k

kausaduna causahabiente

konparazio-metodoa método de comparación

konstituzionaltasun-blokea bloque de constitucionalidad

l

lagapena (lursailena) cesión (de terrenos)

landa-bidea vía rural

landa-errentamendua arrendamiento rústico

landa-ingurunea medio rural

landa-lurzorua suelo rural, rústico

legegintza-eskumenak competencias legislativas

lehengoratzeko eskubidea derecho de reversión

lehentasuneko erosteko eskubidea derecho de tanteo

lurralde-antolamendua ordenación del territorio

lurzoru urbanizaezina suelo no urbanizable

lurzoru urbanizagarria suelo urbanizable

lurzoru urbanizatua suelo urbanizado

lurzoruaren jabetza-eskubidea derecho de propiedad del suelo

lurzoruaren sailkapena clasificación del suelo

lurzoru-erreserba reserva de suelo

lurzoru-ondare publikoa patrimonio público de suelo

m

mugigarritasun iraunkorra movilidad sostenible

n

nabaritasun-akta acta de notoriedad

nahitaezko desjabetzea expropiación forzosa

nahitaezko exekuzioa ejecución forzosa

nahitaezko ordezpena sustitución forzosa

nahitaezko salmenta venta forzosa

O

obra berria obra nueva

obra berriaren deklarazioa declaración de obra nueva

obren harrera egitea recepción de las obras

okupatzailea (higiezin batena) ocupante (de un inmueble)

okupazio-akta acta de ocupación

Ondare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko Dokumentatuen gaineko Zerga Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

ondare-erantzukizuna responsabilidad patrimonial

ondaretu (eraikigarritasuna) patrimonializar (la edificabilidad)

ondasun higiezinak bienes inmuebles

ondoriozko finka finca resultante

ondoriozko partzela parcela resultante

onibar-zortasuna servidumbre predial

onura publikoa utilidad pública

onurak eta kargak ekitatez banatzea distribución equitativa de beneficios y cargas.

orri-bazterreko oharra nota marginal

orubea solar

p

partzela zatiezina parcela indivisible

partzelazioa parcelación

Plan Orokorra Plan General

plangintza planeamiento

prebentziozko idatz-oharra anotación preventiva

premiamendu-bidea vía de apremio

prezio zuzena justiprecio

publikotasun- eta konkurrentzia-irizpideen

araberako prozedura procedimiento con publicidad y concurrencia

S

segidako traktua tracto sucesivo

t

tasazio bateratua tasación conjunta

U

urbanizatu urbanizar

urbanizatze-jarduera actividad de urbanización

urbanizatze-jarduketa actuación de urbanización

urbanizatze-lanak obras de urbanización

urbanizazio berriko jarduketa actuación de nueva urbanización

urbanizazioa urbanización (efecto)

X

xedea (lurzoruarena) destino (del suelo)

Z

zaitu (finka bat) dividir (una finca)

zerbitzu publikoa servicio público

zuzkidura-jarduketa actuación de dotación

Léxico

a

accesibilidad universal irisgarritasun unibertsala
acción interdictal interdiktu-akzioa
acción pública akzio publikoa
acción real akzio erreal
acta de expropiación desjabetze-akta
acta de notoriedad nabaritasun-akta
acta de ocupación okupazio-akta
actividad de urbanización urbanizatzeko jarduera
actividad urbanística hirigintza-jarduera
acto administrativo administrazio-egintza, administrazioaren egintza
acto de edificación eraikitze-egintza
acto de conformidad administrativa administrazioaren adoste-egintza
acto de aprobación administrativa administrazioaren oneste-egintza
acto de autorización administrativa administrazioaren baimente-egintza
adjudicar esleitu
adjudicatario esleipenduna
atribución privativa esleipen pribatiboa
actuación de nueva urbanización urbanizazio berriko jarduketa
actuación de transformación urbanística hirigintzako eraldatze-jarduketa
actuación de urbanización urbanizatzeko jarduketa
actuación urbanística hirigintza-jarduketa
actuación de dotación zuzkidura-jarduketa
actuante (Administración, órgano) jardulea
enajenante (Administración) besterentzaila

Administración General del Estado Estatuaren Administrazio Orokorra

adquirente, adquiriente eskuratzaila

adscribir (terrenos a la actuación, bienes al uso general, ...) atxiki (lursailak jarduketari, ondasunak erabilera orokorrari, ...)

afectar (atañer) eragin, ukitu

afectar (destinar algo a un uso o servicio público) afektatu (erabilera edo zerbitzu publiko batera xedatu)

ámbito de actuación continuo jarduketaremu jarraitua

ámbito de actuación discontinuo jarduketaremu ez-jarraitua

anotación preventiva prebentziozko idatzo-harra

aprovechamiento urbanístico hirigintza-aprobetxamendua

arrendamiento rústico landa-errentamendua

arrendamiento urbano hiri-errentamendua

b

bienes de dominio público jabari publikoko ondasunak

bienes inmuebles ondasun higiezinak

bloque de constitucionalidad konstituzionaltasun-blokea

d

declaración de obra nueva obra berriaren deklarazioa

derecho a la vivienda etxebizitza-eskubidea

derecho de propiedad del suelo lurzorua-
ren jabetza-eskubidea

derecho de retasación birtasatze-eskubidea

derecho de retorno itzulera-eskubidea

derecho de retracto atzera eskuratzeko eskubidea

derecho de retroventa atzera saltzeko eskubidea

derecho de reversión lehengoratzeko eskubidea

derecho de superficie azalera-eskubidea

derecho de tanteo lehentasunez erosteko es-
kubidea

derecho real eskubide erreala

desafectación desfektazioa

desarrollo sostenible garapen iraunkorra

movilidad sostenible mugigarritasun iraun-
korra

destino (del suelo) xedea (lurzoruarena)

**distribución equitativa de beneficios y car-
gas.** onurak eta kargak ekitatez banatzea

dividir (una finca) zatitu (finka bat)

dominio público jabari publikoa

e

edificabilidad eraikigarritasuna

edificación (efecto) eraikintza, eraikina

edificar eraiki

ejecución forzosa nahitaezko exekuzioa

ejercitar (derechos, potestades) baliatu (esku-
bideak, ahalak)

enajenar besterendu

**Estrategia Temática para el Medio Ambiente
Urbano** Hiri Ingurumenerako Gaikako
Estrategia

Estrategia Territorial Europea Europar Lu-
rralde Estrategia

evaluación ambiental ingurumen-ebaluazioa

expectativas urbanísticas hirigintza-itxaro-
kizunak

expediente individualizado banakako espe-
dientea

expropiación forzosa nahitaezko desjabetzea

expropiar desjabetu

extinguir (un derecho) azkendu (eskubide bat)

f

finca originaria jatorrizko finka

finca resultante ondoriozko finka

folio registral erregistro-folea

h

hoja de aprecio balioespen-orria

i

**Impuesto sobre el Incremento del Valor de los
Terrenos de Naturaleza Urbana** Hiri Lu-
rren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Zerga

**Impuesto sobre Transmisiones Patrimonia-
les y Actos Jurídicos Documentados** On-
dare Eskualdaketen eta Egintza Juridiko
Dokumentatuen gaineko Zerga

iniciativa privada ekimen pribatua

inmricular (fincas) immatrikulatu (finkak)

inmisión immisioa

inscripción de dominio jabari-inskripzioa

instrumentos de ordenación antolamendu-
tresnak

j

justiprecio prezio zuzena

m

medio rural landa-ingurunea

medio urbano hiri-ingurunea

memoria ambiental ingurumen-memoria

método de comparación konparazio-metodoa

método de coste de reposición berrezartzeko
kostuaren metodoa

método de la capitalización de rentas errenta-
kapitalizazioaren metodoa

método residual hondar-metodoa

método residual estático hondar-metodo es-
tatikoa

mutación demanial jabari publikoaren mutazioa

n

neurri teknologikoak medidas tecnológicas

o

obra nueva obra berria

obras de urbanización urbanizatze-lanak

ocupante (de un inmueble) okupatzailea

ordenación del territorio lurralde-antolamendua

ordenación urbanística hirigintza-antolamen-
dua

P

paisaje urbano hiri-paisaia

parcela resultante ondoriozko partzela

parcela indivisible partzela zatieczina

parcelación (efecto) partzelazioa

patrimonializar (la edificabilidad) ondaretu (eraikigarritasuna)

patrimonio público de suelo lurzoru-ondare publikoa

Plan General Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorra

planeamiento plangintza

plusvalía gainbalioa

potestad de ordenación antolatze-ahala, antolamendurako ahala

potestad expropiatoria desjabetze-ahala

potestad normativa arautze-ahala

prima de riesgo arrisku-prima

procedimiento administrativo común administrazio-prozedura erkidea

procedimiento con publicidad y concurrencia publikotasun- eta konkurrentzia-irizpideen araberako prozedura

proceso urbanístico hirigintza-prozesua

pronunciamiento registral erregistro-erabakia

propiedad horizontal jabetza horizontala

propiedad superficial azalera-jabetza

protección pública babes publikoa

R

realojamiento (acción) beste bizileku bat izatea, ematea

recepción de las obras obren harrera egitea

Registro de la Propiedad Jabetza Erregistroa

reparcelar birpartzelatu

reposición (de actuaciones) berregitea (jarduketak)

reposición a la situación anterior aurreko egoerara etortzea

rescindir (contrato) hutsaldu (kontratua)

reserva de suelo lurzoru-erreserba

responsabilidad patrimonial ondare-erantzukizuna

retasación (acción) birtasatzea

ruina física hondamen fisikoa

S

satisfacer en especie gauzatan ordaindu

segregar (fincas) banandu (finkak)

servicio público zerbitzu publikoa

servidumbre predial onibar-zortasuna

silencio administrativo administrazio-isiltasuna

solar orubea

sostenibilidad ambiental ingurumen-iraunkortasuna

sostenibilidad económica ekonomia-iraunkortasuna

suelo forestal baso-lurzorua

suelo no urbanizable lurzoru urbanizaezina

suelo residencial bizitegi-lurzorua

suelo rural, rústico landa-lurzorua

suelo urbanizable lurzoru urbanizagarria

suelo urbanizado lurzoru urbanizatua

superficialario azalera-eskubideduna

T

tasa libre de riesgo arriskurik gabeko tasa

tasación conjunta tasazio bateratua

tracto sucesivo segidako traktua

transmisión (de terrenos, fincas) eskualdatzea

U

urbanismo hirigintza

urbanización (acción) urbanizatzea

urbanización (efecto) urbanizazioa

uso independiente erabilera berezia

utilidad pública onura publikoa

V

valor de repercusión eragin-balioa

venta forzosa nahitaezko salmenta

sustitución forzosa nahitaezko ordezipena

vía de apremio premiamendu-bidea

vía rural landa-bidea

vía urbana hiri-bidea

vida útil balio-bizitza

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