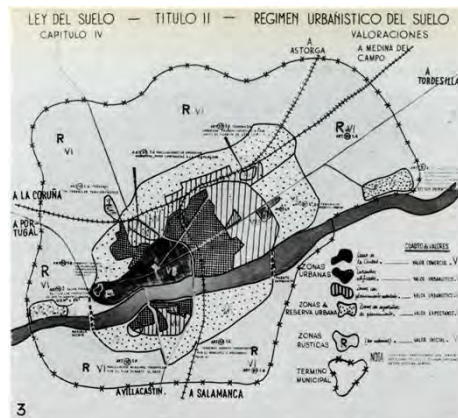


Hirigintza VIII

Plangintzaren praktika

1.2. Hirigintza-zuzenbidearen historia laburra II: Lurzoruaren hirigintza-erregimena



Lurzoruaren hirigintza-erregimena

Erregimena: zerbait erregulatzeko arauen multzoa

Lurzoruaren hirigintza-erregimena edo lurzoruaren araubidea zehazteko 3 tresna nagusi daude gaur egun:

- Lurzoruaren klasifikazioa
- Lurzoruaren kalifikazioa → zonak edo sistemak
- Lurzorua hirigintza-jarduerarako sektore edo area batean sartzea

Lurzoruaren hirigintza-erregimena

Lurzoruaren hirigintza-erregimena edo lurzoruaren araubidea zehazteko 3 tresna nagusi horiek 1956an ezarri ziren Espainiako Estatuan, lehen Lurzoruaren Legearekin

Lurzoruaren araubidea 1956ko Legean

B. O. del E.—Núm. 135

14 mayo 1956

3109

D I S P O N G O :

TITULO PRELIMINAR

Finalidades y campo de aplicación de la Ley

Artículo primero.—Es objeto de la presente Ley la ordenación urbanística en todo el territorio nacional.

Artículo segundo.—La actividad urbanística se referirá a los siguientes aspectos:

- a) Planeamiento urbanístico;
- b) Régimen urbanístico del suelo;
- c) Ejecución de las urbanizaciones; y
- d) Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.

Artículo tercero.—1. La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

- a) Redactar un Plan nacional de urbanismo;
- b) Formar Planes de urbanismo provinciales, comarcales y municipales;
- c) Emplazar los centros de producción y de residencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población española en el territorio nacional;
- d) Dividir el territorio municipal en perímetros urbanos, de reserva urbana y rústicos;
- e) Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarias, porcen-

Plangintzaren hirigintza-eskumenak 1956ko Lurzoruaren Legean

TITULO SEGUNDO

Régimen urbanístico del suelo

CAPITULO PRIMERO

Calificación del suelo

Artículo sesenta y uno.—Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley, o, en virtud de la misma, por los Planes de ordenación, con arreglo a la calificación urbanística de los predios.

Artículo sesenta y dos.—El territorio de los Municipios, en que existiere Plan de ordenación se clasificará en suelo urbano de reserva urbana y rústico.

Artículo sesenta y tres.—1. Constituirán el suelo urbano estos terrenos:
 a) Los comprendidos en el perímetro que define el casco de la población, conforme al artículo doce;
 b) Los que estén urbanizados; y
 c) Los que, aun sin urbanizar, se hallaren enclavados en sectores para los que ya existiere aprobado Plan parcial de ordenación.

2. Los terrenos de suelo urbano se clasificarán, según su destino en la ordenación, en las siguientes modalidades:
 a) Viales, dedicados a calles y plazas;
 b) Parques y jardines;
 c) De edificación pública; y
 d) De edificación privada.

3. A los efectos de esta Ley tendrán la calificación de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si ésta no las contuviera, se precisará que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, dotada de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y alumbrado público.

Artículo sesenta y cuatro.—Constituirá el suelo de reserva urbana los terrenos comprendidos en un Plan general de ordenación para ser urbanizados y no calificables de suelo urbano según el párrafo 1 anterior.

Artículo sesenta y cinco.—Constituirá el suelo rústico los terrenos que no fueren incluidos en ninguno de los supuestos de los dos artículos precedentes.

Artículo sesenta y seis.—1. En las poblaciones que carezcan de Plan de ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y rústico.

2. Constituirán el suelo urbano los terrenos comprendidos en un perímetro edificado al menos en el veinte por ciento de su extensión superficial.

3. Constituirá el suelo rústico los demás terrenos no incluidos en la calificación anterior.

Artículo sesenta y siete.—1. El suelo urbano estará sujeto a la limitación de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela, por contar con los servicios mínimos de urbanización a que se refiere el artículo sesenta y tres, manifieste la calificación de solar.

2. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, o a la explotación del suelo, cuando la seguridad y salubridad quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones del régimen de cooperación mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán:
 a) Ceder los terrenos viales y de parques y jardines a costear la urbanización del modo y en la proporción a que se refiere el artículo cuarenta y tres;
 b) Edificar los solares, bajo la carga de expropiación, en el plazo que rija según el artículo ciento cuarenta y dos.

Artículo sesenta y ocho.—Los propietarios de suelo de reserva urbana no podrán realizar, sin perjuicio de lo previsto en el párrafo 2 del artículo cuarenta y siete, obras o instalaciones ni destinar los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que determine el Plan general de ordenación.

Artículo sesenta y nueve.—1. La propiedad de los terrenos de suelo rústico estará sujeta a las siguientes limitaciones urbanísticas:
 Primera.—Los terrenos cuyas características, según el Plan, deban ser objeto de conservación y defensa no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino propiamente agrícola o forestal, según la ordenación.
 Segunda.—La facultad de edificar se ejercerá en proporción de un metro cúbico, como máximo, por cada cinco metros cuadrados de superficie, salvo en los casos siguientes:
 a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, silvas o viviendas obligatorias en fincas mejorables, que respondan a planes o normas del Ministerio de Agricultura;
 b) Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos: las que desarrollen un fin nacional, social, asistencial, educativo, sanitario o turístico, que edifiquen en el suelo rural, y la edificación singular de vivienda unifamiliar en lugares alejados de los centros urbanos, en los que no exista peligro de formación de un núcleo de población, en todos los cuales podrán permitirse mayores volúmenes de edificación según el procedimiento previsto en el párrafo 3 del artículo 46.
 Tercera.—Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada y quedarán prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y especialmente los bloques de pisos con paredes medianeras al descubierto.

Cuarta.—En las transferencias de propiedad, divisiones y asignaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos que rompan la unidad mínima de cultivo señalada en los Planes generales.

5. En los terrenos rústicos a que se refiere la limitación primera del párrafo anterior, los propietarios deberán llevar a cabo los aprovechamientos y explotaciones de que fueren naturalmente susceptibles, de acuerdo con las disposiciones dictadas por el Ministerio de Agricultura.

Artículo sesenta.—1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enclavada en los artículos precedentes no confiere derecho a los propietarios a su indemnización, por implicar nuevas limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

2. Las ordenaciones que redujeren el volumen mínimo edificable determinado por la limitación segunda del artículo anterior, conferirán derecho a indemnización mediante expropiación o imposición de servidumbre.

3. En todo caso será procedente la reparación de terrenos para distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios de cada polígono y manzana, considerados al efecto en comunidad.

Lurzoruaren araubidea 1956ko Legean

1956ko Lurzoruaren Legean kalifikazioa esaten zaio ondoren klasifikazioa deituko zitzaion kontzeptuari

Lurzoruaren araubidea 1956ko Legean

LEY DEL SUELO — TITULO II — REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO CLASIFICACION DEL SUELO

CAPITULO I



LIMITACIONES

EN SUELO URBANO

- 1 EDIFICAR SOLO EN SOLARES
- 2 EXCEPCION: INDUSTRIAS
- 3 LOS PROPIETARIOS DEBEN:
 - a) CEDER VIALES, PARQUES, Y COBTEAR URBANIZACION
 - b) EDIFICAR A PLAZO FIJO

EN SUELO, RESERVA

NO EDIFICAR NI VARIAR EL USO

EN SUELO RUSTICO

- 1 NO VARIAR SU USO FORESTAL O AGRICOLA
- 2 VOLUMEN DE EDIFICACION MAXIMO 1M³/5M²
- 3 EXCEPCION: CONSTRUCCIONES MIN. AGRICUL.
- 4 CONSTRUCCIONES ESPECIALES
- 5 CONSTRUCCIONES APTAS PARA AISLADAS
- 6 OBLIGATORIEDAD DE CONSERVACION DE UNIDAD DE CULTIVO MINIMA
- 7 EN LOS TERRENOS A QUE SE REFIERE LA LIMITACION 4ª, DEBERAN LLEVARSE A CABO LOS APROVECHAMIENTOS QUE FUEREN SUSCEPTIBLES DE ACUERDO CON EL MINISTERIO DE AGRICULTURA

SOLAR: PARCELA CON FACHADA A VIA PAVIMENTADA, CON ENCINTADO Y ACERAS Y SERVICIOS DE SUMINISTRO DE AGUA, DESAGÜE Y ALUMBRADO

INDEMNIZACIONES

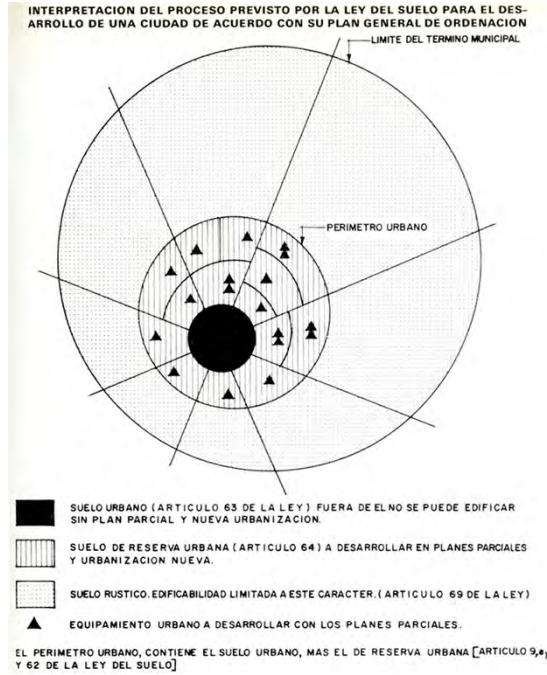
- 1ª LA ORDENACION NO DA DERECHO A INDEMNIZACION
- 2ª LAS ORDENACIONES QUE REDUZIEREN EL VOLUMEN MINIMO EDIFICABLE A MENOS DE 1M³/5M² DAN DERECHO A EXPROPIACION O IMPOSICION DE SERVIDUMBRE
- 3ª EN TODO CASO SERA PROCEDENTE LA REPARACION DE TERRENOS PARA DISTRIBUIR JUSTAMENTE LOS BENEFICIOS Y CARGAS

ENAJENACIONES

LA ENAJENACION DE FINCAS, NO MODIFICARA SU SITUACION

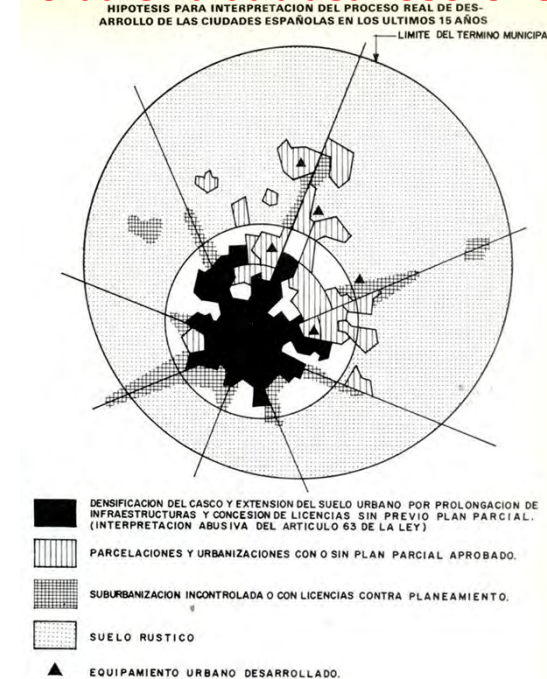
1956ko Lurzoruaren Legea azaltzeko eskema

Lurzoruaren araubidea 1956ko Legean



1956ko
Lurzoruaren
Legea azaltzeko
eskema

Lurzoruaren araubidea 1956ko Legean



1956ko
Lurzoruaren
Legearen
aplikazio erreala
azaltzeko
eskema

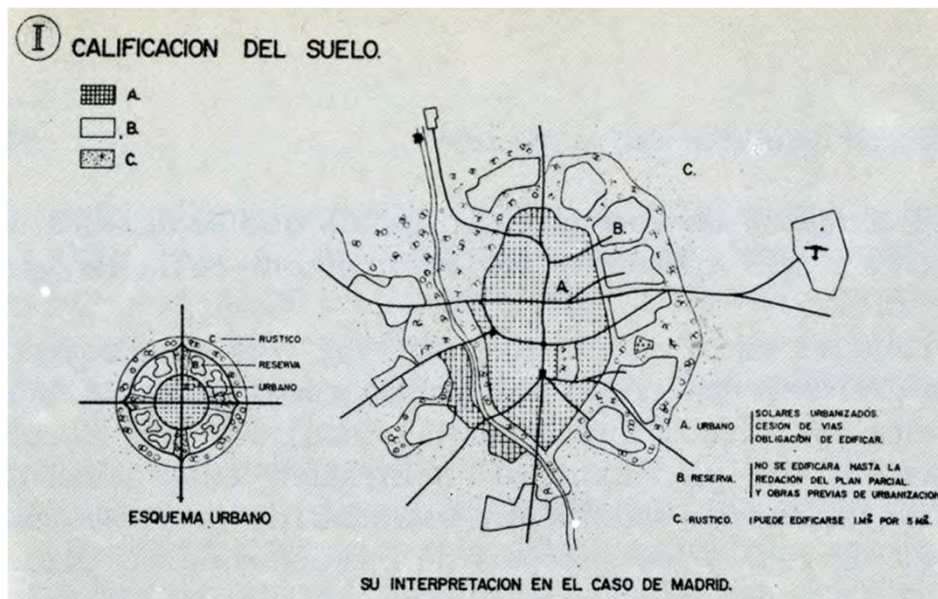
Lurzoruaren araubidea 1956ko Legean

Espainiako Estatuko lehen lurzoruaren legea 1956ko maiatzaren 12an onetsi zen, frankismoaren garai autarkikoaren amaiera aldera, Pedro Bidagor arkitekto donostiarraren gidaritzapean. Espainiako hirigintza-zuzenbidearen egiazko hasieratzat jo daitekeen lege itzal handiko horrek —ondorengo legeek hura izan dute oinarri— hirigintza-plangintzarako jauzi kualitatiboa eman zuen, ohiko lerrokaduren eta hiri-lurzoru hertsiaeren ikuspegi mugatua gainditu baitzuen, eskualdearen eskala —Espainian— estreinakoz landuz (ikus 65. irudia). Nahiko lege teknikoa izanagatik, bi ideia orokor nagusitan oinarritu zen (Fernández Montalvo, 2007: 78-79):

- Hirigintza funtzio publikoa da (eta, zentzu horretan, urbanizatzeko eskubidea hirigintza-planak soilik eman dezake, tresna hori baita urbanizazio-prozesuak eragindako gainbalioen banaketa berdintsua —ahalik eta berdintsuena— egiten duena).
- Plana hirigintza-sistemaren osagai funtsezkoa da, tresna hori baita —lehen ideian esandakoaren ildotik— urbanizazio-prozesuaren ondorioz lurzoruaren jabeari sortzen zaizkion eskubideak eta betebeharrak banatzen dituena.

Hirigintzaren oinarriak (Unai Fdz. de Betoño, 2014: 104)

Lurzoruaren araubidea 1956ko Legean



1956ko Lurzoruaren Legea azaltzeko eskema

Lurzuaren sailkapena edo klasifikazioa

Hirigintza-plan egituratzaileek erabilitako teknika, udalerrri bateko lurzorua hainbat egoera juridikotan banatzen duena, jabeen eskubideak eta betebeharrak zehaztuz, urbanizazio-mailaren arabera

Udalerrri bakoitzeko Hiri Antolatzeko Plan Orokorrak egiten du lurzuaren sailkapena, haren helburu eta irizpideen arabera

Landa-lurzorua eta hiri-lurzorua

Ezberdintasun nagusiak:

Urbanizazio-prozesua
Espazio libre publikoen sarea
Partzelen tamaina eta forma
Partzelen pribatutasun maila



Gasteizko mendebaldeko partzelarioa

Lurzorua ren sailkapena edo klasifikazioa

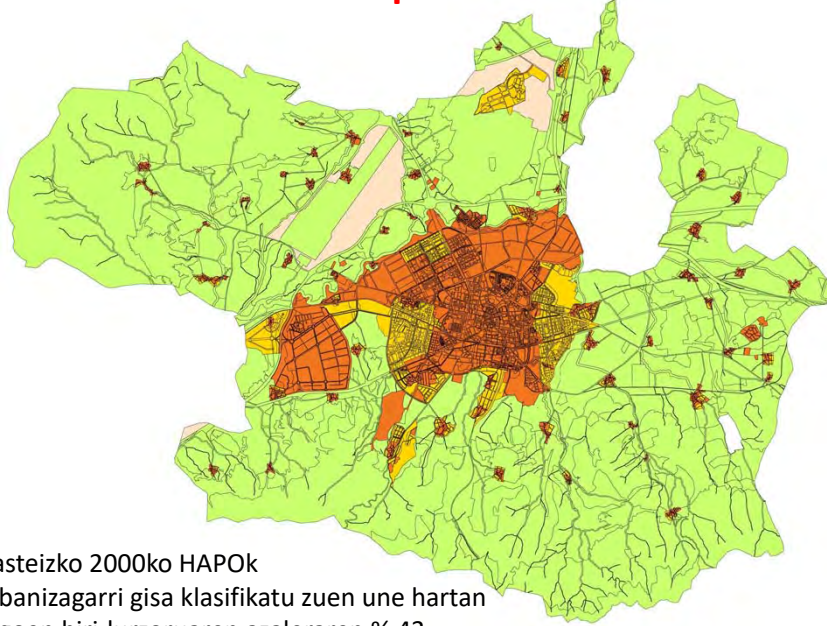
Espainiar Estatuan → 2 lurzoru-egoera nagusi (lurzoruen balorazioei begira):

- landa-lurzorua
- lurzoru urbanizatua

EAEn (eta Espainian) → 3 lurzoru mota nagusi:

- hiri-lurzorua
- lurzoru urbanizagarria
- lurzoru urbanizaezina

Lurzoruaren sailkapena edo klasifikazioa



Gasteizko 2000ko HAPOK
urbanizagarri gisa klasifikatu zuen une hartan
zegoen hiri-lurzoruaren azaleraren % 43

Lurzoru motak eta kategoriak

-hiri-lurzorua

- hiri-lurzoru finkatua (kondolidatua)
- hiri-lurzoru finkatugabea (kondolidatugabea)

- lurzoru urbanizagarria (1956an, hiri-erreserbarako lurzoru)

- lurzoru urbanizagarri sektorizatua (edo *programatua*)
- lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea (edo *programatu gabea*)

- lurzoru urbanizaezina (1956an, landa-lurzorua)

- lurzoru urbanizaezina, hiri-garapenaren aurka babestua
- lurzoru urbanizaezina, garatzeko desegokia

Hiri-lurzorua

- (urbanistikoki) jada eraldatuta dagoen lurzorua

+

- dagoen (eta plangintzak ontzat eman duen) hiri-bilbean txertatuta dagoena edo txertagarria dena

zehazkiago:

- aurreikusitako hirigintza-antolakuntzarako eta dauden eraikinentzako zerbitzu nahikoak eskaintzen dituen (ibilgailuentzako sarbidea, ur-hornidura eta -ebakuazioa, elektrizitatea)

edo

- zerbitzu batzuk eskaini ez arren, antolatutako (eta eraikitako) eraikinek guztira okupatu dezaketen azaleraren 2/3 okupatzea

Hiri-lurzoru finkatua

Esandako hiri-lurzorua, gainera, (modu egonkor batean) urbanizatuta dagoenean edo bertako partzelek **orube**-izaera dutenean

Orube-izaera

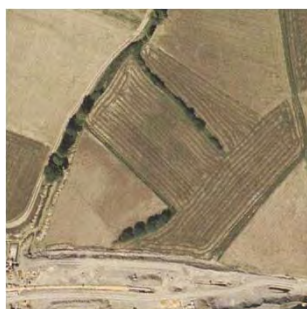
Baldintza hauek dituen hiri-lurzoruko eremua:

- eraikitzeko neurri eta ezaugarri egokiak
- hirigintza-antolakuntza xehea edukitzea
- plangintzaren arabera urbanizatuta egotea, bai geometriari dagokionez (lerrokadurak, sestrak) bai zerbitzuei dagokienez (ibilgailuentzako sarbide zolatu eta publikoa, oinezkoentzako sarbidea, espaloiak, argiteria publikoa, ur-hornidura eta -ebakuazioa, elektrizitatea)

Partzelatik orubera



2000 (urbanizagarri birklasifikatu da)



2004 (urbanizazio-lanak hasi dira)



2005 (oraindik ez dira orubeak, lurzorua oraindik urbanizagarria delako)



2007 (partzelek sarbidea dute eta eraikitzen hasi da)



2011

urbanizazioa amaitzen denean lurzoru urbanizagarria hiri-lurzorura igarotzen da, eta partzela eraikigabe hori (besteak bezala) orube bihurtzen

Zabalzana, Gasteiz

Hiri-lurzoru finkatugabea

Esandako hiri-lurzoruak hurrengo ezaugarrietako bat duenean:

- urbanizazioa kontsolidatuta ez edukitzea

(horretarako 2 aukera daude: zuzkidura eta zerbitzu nahikoak ez edukitzea, edo berrantolakuntza baten beharrean egotea)

edo

- antolakuntzak hirigintza-eraikigarritasun (haztatu edo ponderatu) handiagoa esleitzea

Lurzoru urbanizagarria

Hiri-bilbean egon ez arren, hirigintza-erabilerak jasotzeko egokia den lurzoru

Bi gai bete beharko ditu (teorian): iraunkortasun-printzipioa, eta udalerriko demografia-hazkundearen aurreikuspenekiko egokitasuna

Lurzoru urbanizagarria

Iraunkortasun-printzipioa? Demografia-hazkundearen aurreikuspenekiko egokitasuna?



Lasarte (Gasteizko HAPO, 2000)



Miñao (Gasteizko HAPO, 2000)

Lurzoru urbanizagarri sektorizatua

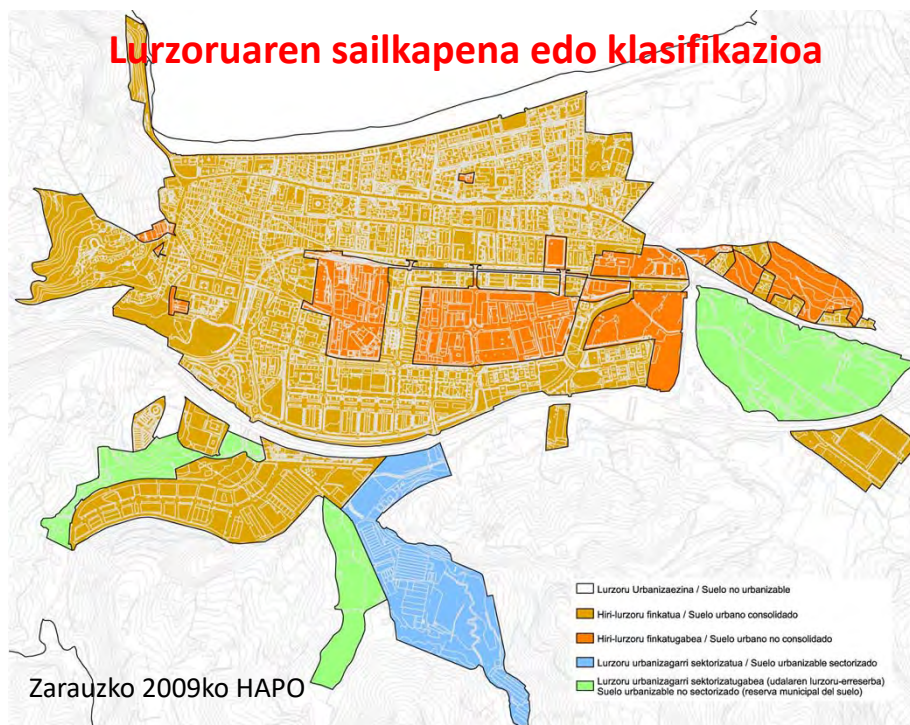
Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak edo Sektorizazio Planak mugatzen dituen sektoreetan dagoena (ondoren Plan Partzialen bidez garatuko dena)

(aurki urbanizatzeko eta eraikitzeke asmoa dagoena)

Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea

Lurzoru urbanizagarrian egon arren, Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak edo Sektorizazio Planak mugatutako sektoreetatik kanpo dagoena

(erreserba moduan; aurki urbanizatzeko eta eraikitzeko asmorik ez dagoena)

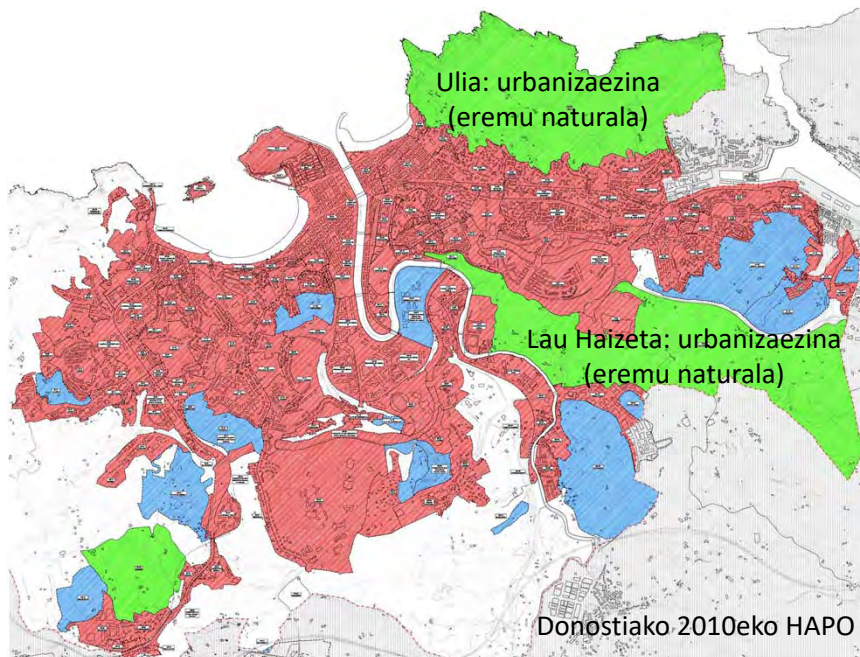


Lurzoru urbanizaezina

hurrengo bi kasuetan:

- hirigintza-garapena *bidezkoa* ez denean (babesagatik)
 - babes berezia dagoelako (historikoa, kulturala...)
 - hirigintza-garapena debekatuta dagoelako (jabegoa publikoa delako...)
 - hirigintza-garapena arriskutsua delako (luiziak, uholdeak...)
 - azpiegiturak, zerbitzuak edo ekipamenduak babesteko
- hirigintza-garapena egokia ez denean (desegokitasunagatik)
 - landa-izaera mantentzeko
 - lehen sektorearen izaera mantentzeko

Lurzoru urbanizaezina



Lurzoruaren araubidea 1956ko Legean

Hortaz, interes kolektiboak interes pribatuen gainetik ezarri zituen 1956ko legeak —teorian, bederen—, bai eta etorkizuneko hiri osoa plan batean irudikatze beharra ere. Hain zuzen ere, 1933ko Atenasko Agirian —84., 94. eta 95. artikuluetan¹⁵³— jada idatzitako (Le Corbusier, 1979: 128, 138-140) bi ideia nagusien arautzea ekarri zuen 1956ko legeak. Horregatik esan da lege horrek hirigintza funtzionalistaren finkatzea ekarri zuela, hein batean, baina plangintzaren ikuspegi sozial samar baten inguruan eraikia (bitxia, frankismoaren erdian idatzita izanda).

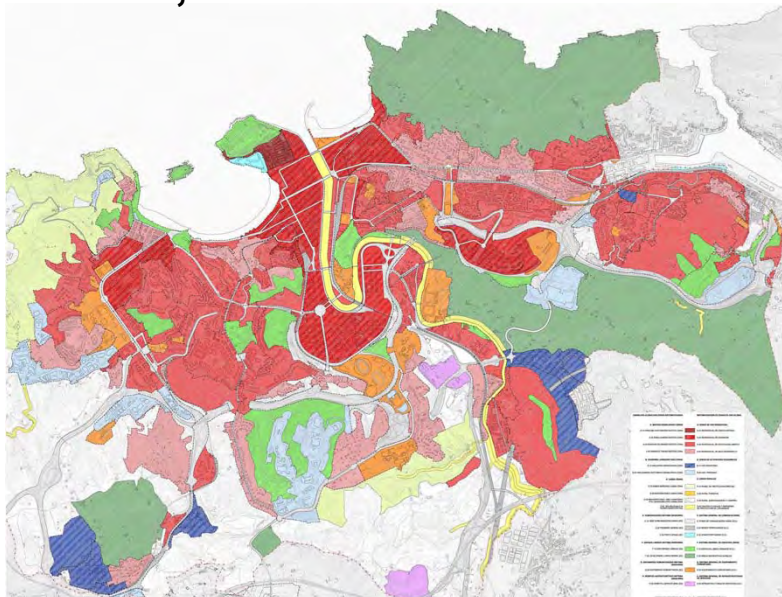
Zehazkiago, 1956ko legeak lurzoruaren hirigintza-erregimena definitzeko aldagai nagusia zehaztu zuen, jabeen eskubide eta betebeharrak mugatuko zituen: haren klasifikazioa edo sailkapena. Horrela, lurzoria hiru motatan banatu zituen (63., 64. eta 65. artikuluetan), urbanizazio-mailaren arabera: hiri-lurzoria, hiri-erreserbarako lurzoria (hurrengo legeetan lurzoru urbanizagarria izango zena) eta landa-lurzoria (hurrengo legeetan lurzoru urbanizaezina izango zena).

Eta arestian aipatutako ikuspegi sozial samarra gorabehera, praktikan, hiri-erreserbarako lurzoria garatzeko eskumena jabe pribatuaren esku utzi zuen legeak, hirigintza-antolakuntza gauzatzeko konpentsazio izeneko jarduera-sistemaren bidez —hirigintza kudeatzeko modalitate bat—, nahiz eta legearen hitzaurrean aitortu hoberena litzatekeela hiriak zabaltzeko lurzoru guztia publikoa izatea, «Espainian bideragarri ez dena» ordea. Konpentsazioko sistemaz gain, zeinean hirigintza-antolakuntza egikaritzeko ekimena pribatua den, beste bi jarduera-sistema edo modalitate ere ezarri zituen legeak, ekimen publikokoak, hirigintzaren gauzatzeko kudeatzeko: kooperazioa (edo lankidetzeta) eta desjabetzea (esan bezala, 1879tik

¹⁵³ 95. artikulua, esaterako, argi eta garbi zioen: «Interes pribatua interes publikoaren mende jarriko da». Egilearen itzulpena.

Hirigintzaren oinarriak (Unai Fdz. de Betoño, 2014: 104)

Lurzoruaren hirigintza-araubidea: erabilerak, eskubideak eta betebeharrak



Lurzoruaren erabilera 1956ko Legean

B. O. del E.—Núm. 135

14 mayo 1956

3109

DISPONGO:

TITULO PRELIMINAR

Finalidades y campo de aplicación de la Ley

Artículo tercero.—1. La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

- Redactar un Plan nacional de urbanismo;
- Formar Planes de urbanismo provinciales, comarcales y municipales;
- Emplazar los centros de producción y de residencia de la mejor distribución para la mejor distribución de la población española en el territorio nacional;
- Dividir el territorio municipal en perímetros urbanos, de reserva urbana y rústicos;
- Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarias, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona:
 - Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación;
 - Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en cada polígono, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y no inferior al diez por ciento de la superficie;
 - Señalar el emplazamiento y características de los centros cívicos, de enseñanza y culturales, edificios singulares, aeropuertos y lugares análogos.
- Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables;
- Limitar el uso del suelo y de las edificaciones; y
- Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

Plangintzaren hirigintza-eskumenak 1956ko Lurzoruaren Legean

3116

14 mayo 1956

B. O. del E.—Núm. 135

TITULO SEGUNDO Régimen urbanístico del suelo

CAPITULO PRIMERO Calificación del suelo

Artículo sesenta y tres.—1. Constituirán el suelo urbano estos terrenos:

- Los comprendidos en el perímetro que define el casco de la población, conforme al artículo doce;
- Los que estén urbanizados; y
- Los que, aun sin urbanizarse, se hallaren enclavados en sectores para los que ya existiere aprobado Plan parcial de ordenación.

2. Los terrenos de suelo urbano se clasificarán, según su destino en la ordenación, en las siguientes modalidades:

- Viales, dedicados a calles y plazas;
- Parques y jardines;
- De edificación pública; y
- De edificación privada.

3. A los efectos de esta Ley tendrán la calificación de solares los superficies de suelo urbano aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si éste no las concretare, se precisará que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, enclavado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagües y alumbrado público.

Artículo sesenta y cuatro.—Constituirán el suelo de reserva urbana los terrenos comprendidos en un Plan general de ordenación para ser urbanizados y no calificados de suelo urbano según el párrafo 1 anterior.

Artículo sesenta y cinco.—Constituirán el suelo rústico los terrenos que no fueren incluíbles en ninguno de los supuestos de los dos artículos precedentes.

Artículo sesenta y seis.—1. En las poblaciones que carezieren de Plan de ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y rústico.

2. Constituirán el suelo urbano los terrenos comprendidos en un perímetro edificado al menos en el veinte por ciento de su extensión superficial.

3. Constituirán el suelo rústico los demás terrenos no incluíbles en la calificación anterior.

Artículo sesenta y siete.—1. El suelo urbano estará sujeto a la limitación de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela, por contar con los servicios mínimos de urbanización a que se refiere el artículo sesenta y tres, mereciere la calificación de solar.

2. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, o a la explotación del suelo, cuando la seguridad y salubridad quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones del régimen de cooperación mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Los propietarios de terrenos de suelo urbano deberán:

- Ceder los terrenos viales y de parques y jardines y coadyuvar la urbanización del modo y en la proporción a que se refiere el artículo ciento cuarenta y dos;
- Edificar los solares, bajo la carga de expropiación, en el plazo que fija según el artículo ciento cuarenta y dos.

Artículo sesenta y ocho.—Los propietarios de suelo de reserva urbana no podrán realizar, sin permiso de la

previsto en el párrafo 2 del artículo cuarenta y siete, obras o instalaciones ni destinar los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que determine el Plan general de ordenación.

Artículo sesenta y nueve.—1. La propiedad de los terrenos de suelo rústico estará sujeta a las siguientes limitaciones urbanísticas:

Primera.—Los terrenos cuya característica, según el Plan, deban ser objeto de conservación o defensa no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino apropiadamente agrícola o forestal, según la ordenación.

Segunda.—La facultad de edificar se ejercerá en proporción de un metro cúbico, como máximo, por cada cinco metros cuadrados de superficie, salvo en los casos siguientes:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, siles o viviendas obligatorias en fincas mejorables que respondan a planes o normas del Ministerio de Agricultura;

b) Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos, las que desarrollaren un fin nacional social, asistencial, educativo, sanitario o turístico, que exija emplazarlas en el medio rural, y la edificación singular de viviendas urbanas en núcleos alejados de los centros urbanos, en los que no exista peligro de formación de un núcleo de población, en todos los cuales podrán permitirse mayores volúmenes de edificación según el procedimiento previsto en el párrafo 3 del artículo 48.

Tercera.—Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada y quedarán prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y especialmente los bloques de pisos con paredes medianeras al descubierto.

Cuarta.—En las transacciones de propiedad, divisiones y asignaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos que rompan la unidad mínima de cultivo señalada en los Planes generales.

5. En los terrenos rústicos a que se refiere la limitación primera del párrafo anterior, los propietarios deberán llevar a cabo los aprovechamientos y explotaciones de que fueren naturalmente susceptibles, de acuerdo con las disposiciones dictadas por el Ministerio de Agricultura.

Lurzoruaren erabilera 1956ko Legean

lurzoruaren kalifikazioa edo zonifikazioa

hirigintza-plangintzak antolakuntza zehazteko duen teknika, zeinetan lurzoria erabilera ezberdinetako eremutan banatzen den: industriagunea, berdegunea, bizitegigunea...

lurzoria kalifikatzerakoan 2 erabilera-eremu nagusi daude: **sistemak** (edo zuzkidurak) **eta zonak**

sistemak eta zonak

sistemak: udalerriko egitura osatzen dituzten interes orokorreko elementu nagusiak, hau da, hirigintza-zuzkidurak (espazio partzelatukoak zein espazio jarraitukoak)

zonak: udalerriko gainerako lurzoria (espazio partzelatua)

sistemak edo hirigintza-zuzkidurak

Komunikaziorako sistema

Bideak (kaleak)
Errepideak
Trenbideak (+ geltokiak)
Aireportuak
Portuak

Hiri-zerbitzuen (edo azpiegituren) sistema

Ur-hornidurarako sarea (+ urtegiak)
Elektrizitate-sarea (+ transformadoreak)
Saneamendu-sarea (+ araztegiak)
Telekomunikazio-sarea
Hondakinak biltzeko sarea (+ zabortegeak)
Gasolindegia
Segurtasun-sarea (kartzelak, kuartelak...)
Hilerriak

Komunitaterako

ekipamenduen sistema

Osasun-ekipamenduak
Kultura-ekipamenduak
Hezkuntza-ekipamenduak
Gizarte-laguntzako ekipamenduak
Kirol-ekipamenduak
Etxebizitza-zuzkidurak

Espazio libre publikoen sistema

Berdegunak
Parkeak
Plazak
Oinezkoentzako espazioak
Umeen jolaserako gunak
Baratze kolektiboak

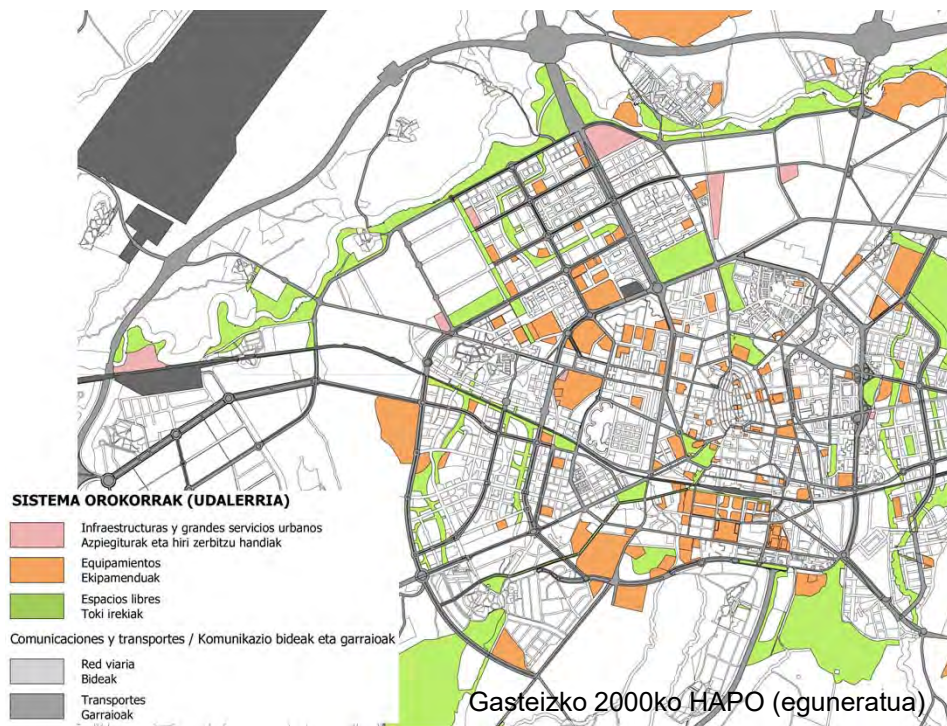
sistemak edo hirigintza-zuzkidurak

eskalaren arabera:

-sistema orokorrak: udalerrri osoaren zerbitzura daudenak

-tokiko sistemak: auzo baten zerbitzura daudenak

beste ezberdintasun bat kudeaketan datza, modu ezberdinean lortu ohi direlako: orokorrak, maiz, desjabetzeen bidez; tokikoak, derrigorrezko hirigintza-lagapen doakoen bidez



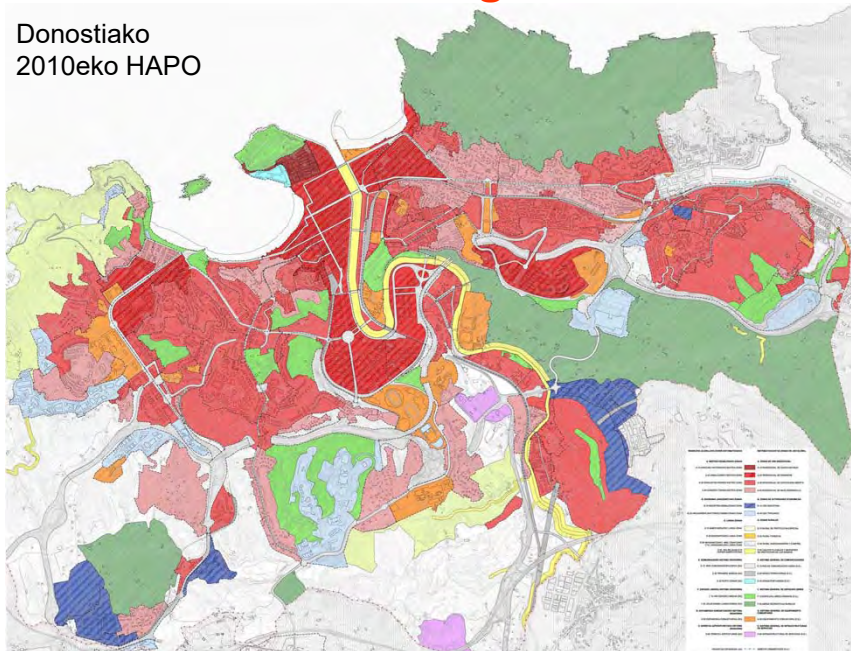
zonak

zonek udalerriko etxebizitzetarako eta jarduera ekonomikoetarako lurzoruak biltzen dituzte

sistemek ez bezala, zonek lurzoru motaren arabera araubide ezberdina dute

kalifikazio globala

Donostiako
2010eko HAPO



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA	SISTEMATIZAZIOA DE ZONAS DE USO GLOBAL
A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK	A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL
A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA	A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA	A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE
A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA	A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA	A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK	B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS
B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA	B.10 USO INDUSTRIAL
B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA	B.20 USO TERCIARIO
D. LANDA ZONAK	D. ZONAS RURALES
D.10 BABES BEREZKO LANDA ZONA	D.10 RURAL DE PROTECCION ESPECIAL
D.20 BASOGINTZAKO LANDA ZONA	D.20 RURAL FORESTAL
D.30 NEKAZARITZAKO, ABELTZARITZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA ZONA	D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPIÑA
D.40 IBAI IBILGAIK ETA HORIEN BABES ERTZAK	D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS MISMOS
E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (S.O.)	E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)
E.20 TRENBIDE SAREAK (S.O.)	E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)
E.30 PORTU ZONAK (S.O.)	E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)
F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (S.O.)	F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)
F.20 JOLAS EREMU LANDATARRAK (S.O.)	F.20 AREAS RECREATIVAS RURALES
G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA	G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO KOMUNITARIO
G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (S.O.)	G.00 EQUIPAMIENTO KOMUNITARIO (S.G.)
H. ZERBITZU AZPIGITURETAKO SISTEMA OROKORRA	H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
H.00 ZERBITZU AZPIGITUURAK (S.O.)	H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)

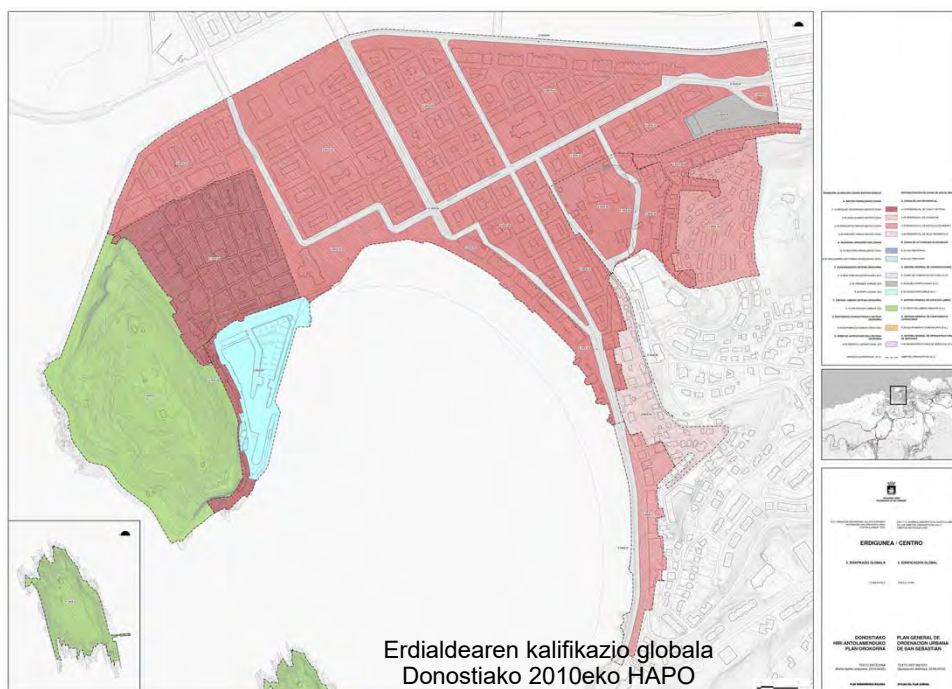
kalifikazio globala

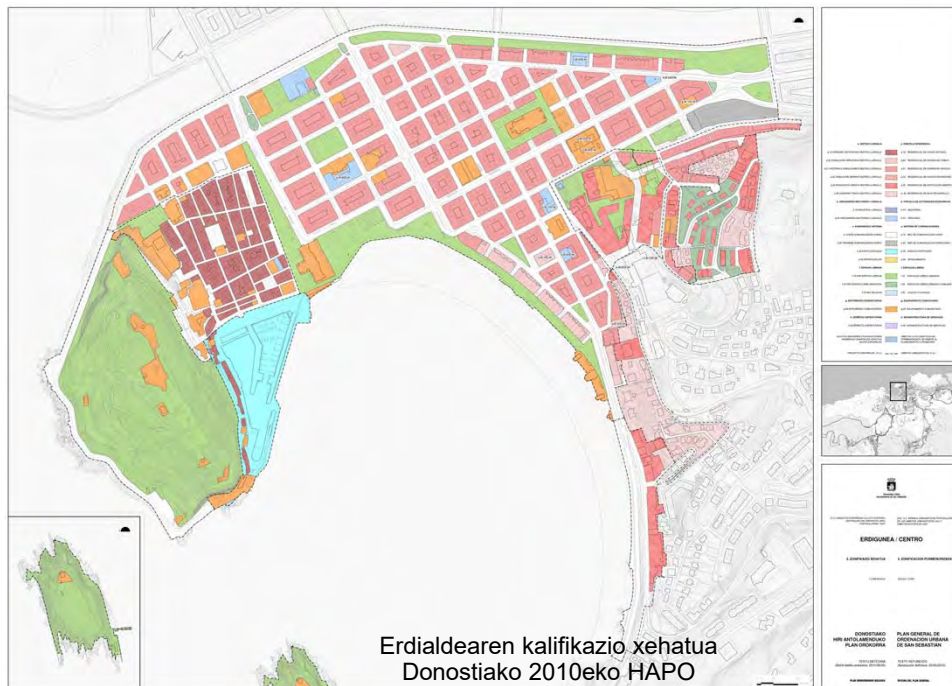
Donostiako
2010eko HAPO

kalifikazio globala eta xehatua

kalifikazio edo zonifikazio globala:
plangintza egituratzaileak egiten duena,
udalerrri osoko sistemetako eta zonetako
erabilera orokorrak bereiztuz

kalifikazio edo zonifikazio xehatua:
plangintza zehaztuak egiten duena,
auzoetako tokiko sistemetako eta
partzeletako erabilera xeheak argituz





lurzoru-jabeen eskubide orokorrak

hirigintza-antolakuntza da, Lurzoruaren Legeari jarraiki, lurzoruen araubidea zehazten duena, lursailen jabeen eskubideak (eta betebeharrak) zehaztuz

zehazkiago, hirigintza-antolakuntzak

-lursailen helburuak zehaztuko ditu klasifikazioaren eta kalifikazioaren bidez (*zer egin daitekeen*)

-lursailen gauzatze-epeak zehaztuko ditu programazioaren bidez (*noiz egin daitekeen*)

-lursailen eraikigarritasuna zehaztuko du (*zenbat egin daitekeen*), edo haien interes publikoa

lurzoru-jabeen eskubideak

lurzoru urbanizagarri sektorizatuan eta hiri-lurzoru finkatugabeen:

-eraiki ahal izateko, Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU) idatzi eta onetsi beharko da

-ondoren, eraiki baino lehen urbanizatu beharko da (edo aldi berean urbanizatu eta eraiki)

lurzoru-jabeen eskubideak

hiri-lurzoru finkatuan:

-partzelek orube izaera ez badute: eraiki baino lehen edo eraikitzerakoan, falta zaiena urbanizatu beharko dute

-partzelek orube izaera badute: lizentzia jaso ondoren eraiki dezakete, hirigintza-plangintzak zehaztutakoaren arabera

lurzoru-jabeen betebeharrak

- hirigintza-plangintzak zehaztutako erabilerak ematea lurzoruari
- lurzoruaren ingurumen-balioa mantentzea
- ondare historikoaren, kulturalaren eta artistikoaren legeek ezarritako mugak errespetatzea

lurzoru-jabeen betebeharrak

lurzoru urbanizagarri sektorizatuan eta hiri-lurzoru finkatugabeen:

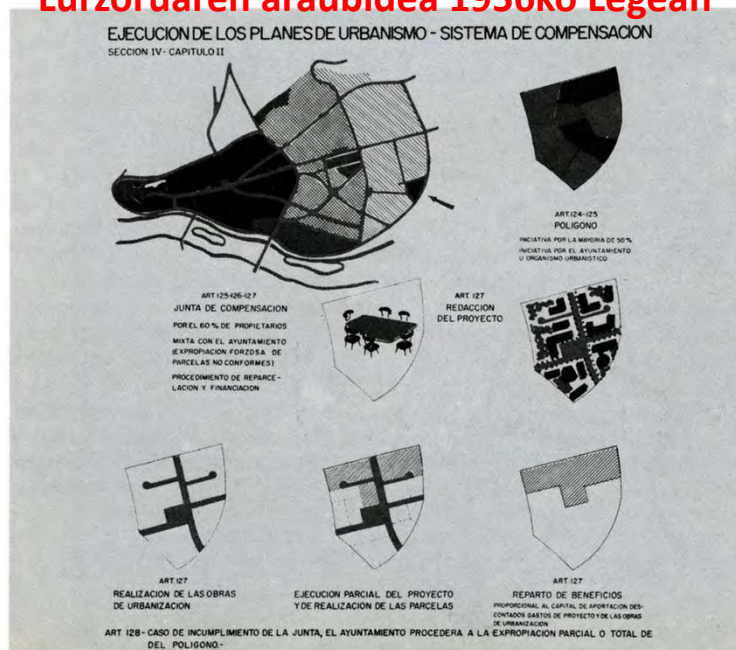
- behin Urbanizatzeko Jarduera Programa (gaztelaniazko PAU) onetsita dagoenean: hura gauzatzeko birpartzelazioan parte hartzea (desjabetzeetan ezik)
- hurrengo lagapen doakoak egitea:
 - plangintzak zehaztutako zuzkiduretarako lurzoruak
 - aprobetxamenduaren % 15
- urbanizazio-kargak ordaintzea
- antolakuntzak zehaztutako orubeetan eraikitzea

Lurzoru-jabeen betebeharrak

hiri-lurzoru finkatuan:

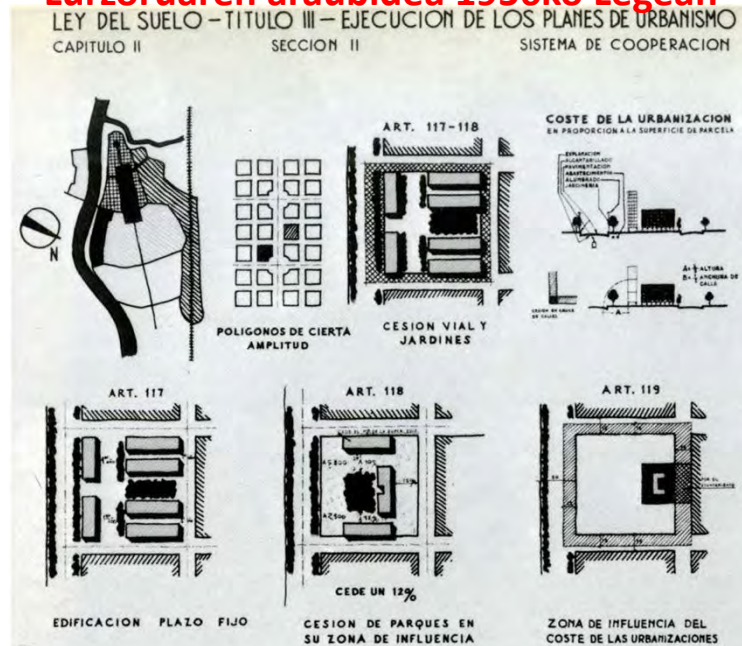
- hurrengo lagapen doakoa egitea:
 - plangintzak zehaztutako zuzkiduretarako lurzoria
- urbanizazio-kargak ordaintzea
- antolakuntzak zehaztutako orubeetan eraikitzea

Lurzoruaren araubidea 1956ko Legean



1956ko Lurzoruaren Legeko konpentsazio-sistema azaltzeko eskema

Lurzoruaren araubidea 1956ko Legean



1956ko Lurzoruaren Legeko kooperazio-sistema azaltzeko eskema

Lurzoruaren araubidea 1975eko Legean

1975ean Espainiako Lurzoruaren Lege berri bat onetsi zen, eta haren testu bategina 1976an argitaratu. Lege berri horren ekarpen nagusiak hurrengo bostak izan ziren:

- Plangintza-tresnak zertxobait aldatu eta malgutu ziren, hirigintza-estandarrik gehituz (derrigorrez bete beharreko parametroak; esaterako, gehienezko etxebizitza-dentsitatearen kopurua).
- Derrigorrezko lagapenak gehiago zehaztu ziren, eskubideen eta zamen banaketa-sistemaren garapenean sakonduz. Horretarako, lurzoru urbanizagarriko sektoreetako batez besteko aprobetxamenduaren kontzeptua sortu zuen.
- Plangintza gauzatzeko jardura-sistemak sinplifikatu zituen, 1956ko legeko bideetarako lurzoruaren lagapen-sistema ezabatuz.
- Hirigintza-diziplina gogortu zuen, arau-hausteentzako zigorrak handituz.
- Plangintzarik egon ezean, aplikazio zuzeneko zenbait arau zehaztu zituen.

Lurzoruaren araubidea 1975eko Legean

Artículo sesenta ter.

En los Planes Parciales se deberá fijar una densidad que no podrá ser superior a setenta y cinco viviendas por hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente.

En casos excepcionales, el Consejo de Ministros, previo dictamen de la Comisión Central de Urbanismo, podrá autorizar densidades de hasta 100 viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad lo exijan.

Hirigintza-dentsitateari gehienezko muga bat ezarri zitzaion

Lurzoruaren araubidea 1975eko Legean

Lege hura hiru erregelamendu garrantzitsuren bidez gehiago garatu zen, 1978an argitaratutakoak: hirigintza-plangintzaren 2159/1978 Erregelamendua, hirigintza-diziplinaren 2187/1978 Erregelamendua eta hirigintza-kudeaketaren 3288/1978 Erregelamendua, errege-dekreturen bidez onetsi zirenak.

Hirigintzaren oinarriak (Unai Fdz. de Betoño, 2014: 105)

Lurzoruaren araubidea 1978ko Konstituzioan

Urte berean, Espainiako Konstituzioa ere onetsi zen, autonomia-erkidegoak sortu zituen, eta, zenbait eskumen-transferentziaren ondorioz, hirigintzan eta lurralde-antolakuntzan eragin handia edukiko zuen. Bereziki eraginkorra izan zen 148.1.3 artikulua, zeinean argi uzten den Espainiako Estatuak ez dituela eskumen zuzenak hirigintzaren eta lurralde-antolakuntzaren alorretan (ezta etxebizitzarenean ere). Hortaz, handik aurrera, Espainiak modu zeharkakoan baizik ezin izango du antolatu lurraldea eta hiria. Bi modutara, bereziki: eskumen horizontalen —transbertsalen— bidez (jabegoaren erregimenarekin eta jarduera ekonomikoekin erlazionatutakoak, batez ere) eta eskumen sektorialen bidez (esaterako, lege sektorialen bidez eta interes orokorreko proiektuen bidez, bereziki autonomia-erkidego bati baino gehiagori eraginez gero).

Lurzoruaren araubidea 1978ko Konstituzioan eta 1990eko Legean

Espainiako Estatuaren eta autonomia-erkidegoen arteko eskumen-borrokari dagokionez, gogoangarri gertatu zen Konstituzio Epaitegiaren 61/1997 Epaia, 1997ko martxoaren 20koa, zeinean Konstituzioaren aurkakotzat jo zituen Felipe González sozialistaren gobernuak sustatutako 1990eko Lurzoruaren Lege berriko —eta 1992ko haren testu bategineko— zenbait artikulua funtsezko —egiazki, legearen bi herenak—, hain zuzen ere lehen aipatutako Konstituzioaren 148.1.3 artikulua kontuan ez hartzeagatik¹⁵⁵. Lurrikara juridiko horrek —Tomás Ramón Fernández jurista ezagunak esan zuen sententzia horrek espainiar hirigintza-antolakuntza mila zatitan ezandarazi zuela¹⁵⁶— argi utzi zuen frankismoaren ondorengo Espainiak ez daukala eskumenik lurraldea —zuzenean— antolatzeke.

155. Hainbat autonomia-erkidegok salatu zuten: Aragoik, Balear uharteek, Gaztela eta Leonek, Kanaria uharteek, Kantabriak, Kataluniak eta Nafarroak (batzuek legea salatu zuten, beste batzuek legearen testu bategina, eta beste batzuek biak).

156. Fernández, T. R. (1997): “El desconcertante presente y el imprevisible y preocupante futuro del Derecho urbanístico español”, *Revista española de derecho administrativo*, 94, 189-201 [ISSN 0210-8461].

Espainiako lurralde-antolakuntza, erkidegoen

Competencias de las Comunidades Autónomas



Artículo 148

esku

Constitución Española

1. Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias:
 - 1.^ª Organización de sus instituciones de autogobierno.
 - 2.^ª Las alteraciones de los términos municipales comprendidos en su territorio y, en general, las funciones que correspondan a la Administración del Estado sobre las Corporaciones locales y cuya transferencia autorice la legislación sobre Régimen Local.
 - 3.^ª Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.
 - 4.^ª Las obras públicas de interés de la Comunidad Autónoma en su propio territorio.
 - 5.^ª Los ferrocarriles y carreteras cuyo itinerario se desarrolle íntegramente en el territorio de la Comunidad Autónoma y, en los mismos términos, el transporte desarrollado por estos medios o por cable.
 - 6.^ª Los puertos de refugio, los puertos y aeropuertos deportivos y, en general, los que no desarrollen actividades comerciales.
 - 7.^ª La agricultura y ganadería, de acuerdo con la ordenación general de la economía.
 - 8.^ª Los montes y aprovechamientos forestales.
 - 9.^ª La gestión en materia de protección del medio ambiente.
 - 10.^ª Los proyectos, construcción y explotación de los aprovechamientos hidráulicos, canales y regadíos de interés de la Comunidad Autónoma; las aguas minerales y termales.
 - 11.^ª La pesca en aguas interiores, el marisqueo y la acuicultura, la caza y la pesca fluvial.
 - 12.^ª Ferias interiores.
 - 13.^ª El fomento del desarrollo económico de la Comunidad Autónoma dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional.
 - 14.^ª La artesanía.
 - 15.^ª Museos, bibliotecas y conservatorios de música de interés para la Comunidad Autónoma.
 - 16.^ª Patrimonio monumental de interés de la Comunidad Autónoma.
 - 17.^ª El fomento de la cultura, de la investigación y, en su caso, de la enseñanza de la lengua de la Comunidad Autónoma.
 - 18.^ª Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.
 - 19.^ª Promoción del deporte y de la adecuada utilización del ocio.
 - 20.^ª Asistencia social.
 - 21.^ª Sanidad e higiene.
 - 22.^ª La vigilancia y protección de sus edificios e instalaciones. La coordinación y demás facultades en relación con las policías locales en los términos que establezca una ley orgánica.

Espainiako
Konstituzioa,
1978

Lurzoruaren araubidea 1998ko Legean

José María Aznar popularraren gobernuak gidatutako hurrengo lurzorua legea —hezkuntza-legeekin bezala, gobernu bakoitzak hirigintza arautzeko bere legea ateratzen du— 1998an onetsi zen, hein handi batean 61/1997 Sententziak utzitako arazo juridiko handia konpontze aldera¹⁵⁸. 6/1998 Legeak lurzoru liberalizatze —haren eskaintzaren kopurua dezente handituz— hainbat neurri ezarri zituen. Garrantzitsuena lurzorua klasifikazioari zegokiona da, eta ondorio nabarmenak eduki zituen nazioartean ezaguna den Espainiako *adreibuaren burbuila* delakoan: lurzoru guzti-guztia urbanizagarritzat —edo urbanotzat— jo zuen, hura babesteko arrazoi garbiren bat egon ezean¹⁵⁹. Aldaketa horrek —beste arrazoi espekulatibo batzuekin batera¹⁶⁰— hirigintzaren eta, ondorioz, eraikuntzaren sektore osoa izugarri suspertu zuen: hainbeste, non 1997 eta 2007 artean Espainiako etxebizitzaren eraikuntza % 5 hazi baitzen urtero (ikus 66. irudia). 2006an, hain zuzen ere, Espainian 560 etxebizitza zeuden mila biztanleko, Frantzian 447 eta Erresuma Batuan soilik 379 zeuden bitartean (Eurostat¹⁶¹).

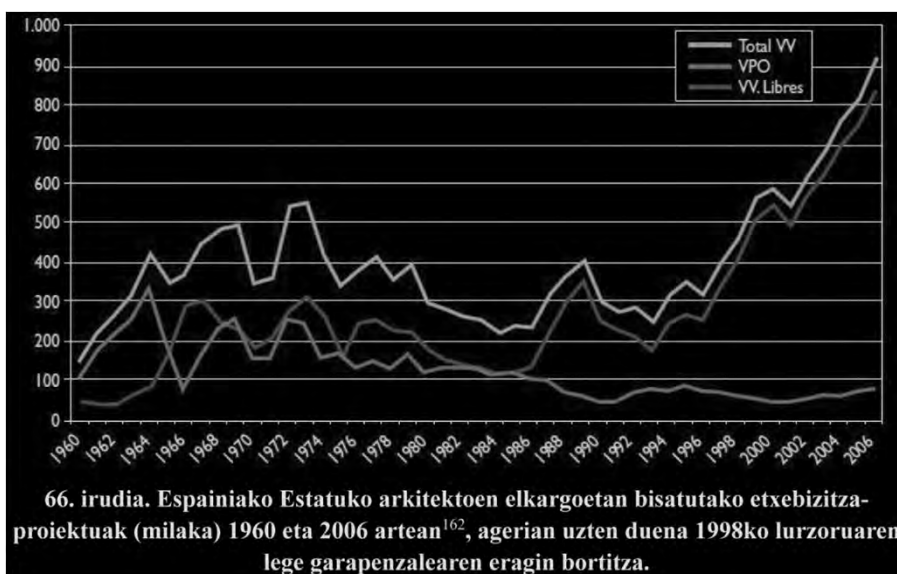
158. Bitxia bada ere, Konstituzio Epaitegiaren 164/2001 Sententziak 6/1998 Legearen hainbat artikuluko ere indargabetuko zituen, arrazoi ia berdinegatik, hots, autonomia-erkidegoen eskumenak ez errespetatzeagatik.

159. Apirilaren 13ko 6/1998 Legea, Lurzoruaren Araubideari eta Balorazioei buruzkoa. Zioen aurkezpeneko 2. puntua.

160. Esaterako, etxebizitzak erosteko hipoteka-maileguen kontrol finantzario eza, etxeak erosteagatik zerga-arintze nabarmenak, eta arrazoi horien ondoriozko erosle askoren arinkeria.

Hirigintzaren oinarriak (Unai Fdz. de Betoño, 2014: 106)

1998ko Legearen eragina: adreiluaren burbuila



Hirigintzaren oinarriak (Unai Fdz. de Betoño, 2014: 107)

Lurzoruaren araubidea 2007ko Legean

José Luis Rodríguez Zapatero sozialistaren gobernu arazo hori konpontzen saiatu zen oraindik indarrean dagoen 2007ko lurzorua-legearekin —eta 2008ko haren testu bateginarekin—, non garapen iraunkorra lehen aldiz aipatzen den estatu-mailako lurzorua-lege batean. Horrekin batera, aldaketa garrantzitsu bat ekarri zuen lurzorua-klasifikazioaren alorrera: ez du aintzat hartzen lurzoru urbanizagarria, lurzorua-uneko urbanizazio-egoera soilik kontuan hartzen duela (hortaz, edo landa-lurzoru da, edo lurzoru urbanizatu; urbanizagarri adjektiboak lurzorua-erorkizuneko balizko egoera bati egiten baitzion erreferentzia). Eta, ildo bertsuan, lurzorua-klasifikazioaren eremuko aldaketa horrek higiezin balorazioen alorrerako beste berritasun nabarmen bat ekarri zuen: balorazioa egiteko uneko balorea bakarrik hartu behar da kontuan, erorkizuneko balizko mozkinak bane hartu gabe. Esandako bi neurri horiekin, hirigintza-espekulazioarekin amaitzeko —edo, gutxienez, borrokatzeko— asmo argia zegoen, baita etxebizitzaren prezioen gorakada izugarriekin bukatzeko ere. Kasualitatez, mundu-mailako finantza-krisia garai bertsuan hasi zen¹⁶³, eta Espainiako etxe-prezioen beherakada nabarmena ezin zaio lurzoru-lege berriari —soilik— egotzi.

163. Aurretik egosi arren, aditu askok Lehman Brothers inbertsio-banku estatubatuarren porrot-deklarazioaren egunean ezartzen dute krisiaren hasiera, 2008ko irailaren 15ean. Izan ere, egun horretan bertan, New Yorkeko burtsak egun bakarreko inoizko jaitsierarik handiena pairatu zuen.

Hirigintzaren oinarriak (Unai Fdz. de Betoño, 2014: 107)